

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ghisio Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.

promossa da

Cassa di Risparmio di Asti S.p.a

Codice fiscale: 00060550050

Partita IVA: 01654870052

Piazza Libertà n.23

14100 - Asti (At)

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (1)
[REDACTED] 1
[REDACTED] c
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 15
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] 0
[REDACTED] (1)
[REDACTED] 9

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 12/07/2022, il sottoscritto Geom. Ghisio Giuseppe, con studio in Via Dante Alighieri, 66 - 13100 - Vercelli (VC), email giughisio@libero.it, PEC giuseppe.ghisio@geopec.it, Tel. 0161 250 142, Fax 0161 250 142, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Aldo San Lorenzo n.94, piano T

DESCRIZIONE

Officina meccanica ed accessori al piano terreno, con struttura in muratura e ferro.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Aldo San Lorenzo n.94, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta 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:

- **[REDACTED]** c (Proprietà 1/1)
Partita IVA: **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **[REDACTED]**

CONFINI

Con espresso riferimento alla mappa terrena: a nord mapp.395 e 129; ad est cortile comune; a sud mappale 132; ad ovest corte comune e mapp395

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Officina	251,00 mq	269,00 mq	1,00	269,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				269,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/09/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 8, Part. 130, Sub. 3 Categoria C1 Cl.1 Superficie catastale 278 mq Rendita € 3.173,01 Piano T
Dal 07/09/1992 al 19/07/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. NCEU, Fg. 8, Part. 130, Sub. 3 Categoria C3 Cl.U Superficie catastale 269 mq Rendita € 694,63 Piano T

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
NCEU	8	130	3		C3	U	269	251 mq	694,63 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Part.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha mt ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
8	130				Ente Urbano		1245,00 mq				

PATTI

L'immobile è occupato dagli esecutati, e utilizzato con destinazione di laboratorio per arti e mestieri, nello specifico attività di fabbro.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in insufficienti condizioni di manutenzioni, è comunque agibile per il tipo di destinazione.

Gli impianti non sono a norma e non in sicurezza. Non esiste impianto di riscaldamento, L'allaccio dell'acqua è collegato al contatore che alimenta il piano primo sempre di proprietà degli esecutati. L'impianto elettrico si presenta vetusto e di totale precarietà.

L'officina è corredata ad est e ad ovest di porzioni di area cortilizia comune.

PARTI COMUNI

Il cortile di pertinenza è comune con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e manutenzione interna bisognosa di miglioramenti. Buone condizioni conservative dell'area esterna. Nel complesso la costruzione è agibile. La struttura principale è in muratura con solaio in latero cemento. Pareti divisorie interne in muratura di mattoni. Copertura parte costituita dal piano abitativo superiore e parte in lastre di alluminio ecologiche.

La pavimentazione è in battuto di cemento, porte e finestre esterne in ferro e specchiature a vetro. Riscaldamento inesistente, l'adduzione acqua avviene con allaccio a contatore a servire l'abitazione al piano superiore non in proprietà della società esecutata. Impianto elettrico non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'officina in esecuzione è attrezzata e utilizzata dai [redacted] titolari della società.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti					
Dal 30/06/1987 al 07/09/1992	[redacted] nato a Otiglio il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] pro prietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Impianto topografico					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
		Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
		Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
		Dal 07/09/1992 al 19/07/2022	[redacted] [redacted] con sede [redacted] G. [redacted] [redacted] 92/A. [redacted] 2, proprietaria 1/1 [redacted]	Atto di conferimento in Società			
				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				[redacted]	07/09/1992	20985	
Trascrizione							
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.		
Registrazione							
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Casale Monferrato il 31/10/2013
 Reg. gen. 4926 - Reg. part. 508
 Quota: 1/1
 Importo: € 500.000,00
 A favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.a
 [REDACTED]
 Capitale: € 250.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Casale Monferrato il 23/05/2022
 Reg. gen. 2649 - Reg. part. 2105
 Quota: 1/1
 A favore di Cassa di Risparmio di Asti S.p.a
 [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE. I tipi di intervento edilizi sull'immobile in esecuzione sono disciplinati dal vigente strumento urbanistico (di cui si allega stralcio): MODIFICAZIONI EX ART.17 COMMA 12, LETTERA A ed H. Tav.2 Assetto insediativo complessivo del territorio comunale sovrapposto alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica.

Aggiornato nell'agosto 2018 con:

- Delibera C.C. approvazione progetto definitivo variante strutturale n.22 del 21.07.2010;
- delibera C.C. approvazione progetto definitivo variante parziale n.19 del 04.05.2016;
- Delibera C.C. modificazioni ex art.17 comma 13 lettera f L.R.68/77 e smi, n.26 del 21.11.2016;
- Delibera C.C. modificazioni ex art.17, comma 13 lettera ed hf L.R.58/77 e smi n... del..

L'immobile è inserito in aree per impianti produttivi esistenti da confermare di tipo "D1".

I tipi di intervento ammessi sono stati articolati come segue:

manutenzione ordinaria e straordinaria.

ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza.

L'altezza massima è stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico

esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Raffrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale datata 09/04/1987 emerge la seguente difformità: la tettoia localizzata a nord ovest è stata ampliata con avancorpo aperto su tre lati con struttura in ferro sorretta da tre putrelle pure in ferro, delle dimensioni di mt.5,00 x 5,20 semplicemente appoggiata al terreno. Copertura il lastre di alluminio. Sarà da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Aldo San Lorenzo n.94, piano T
Officina meccanica ed accessori al piano terreno, con struttura in muratura e ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 130, Sub. 3, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 130, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 51.110,00
Si tratta di locali destinati ad officina, al piano terreno di fabbricato che comprende un primo piano superiore di altrui proprietà. L'immobile è correlato da due ingressi, su Strada Statale Casale Asti n.92/A e su Via San Lorenzo n.94 in San Giorgio Monferrato.
Sostanzialmente è costituito da tre porzioni tra loro unite, due parti si affacciano sul cortile comune con accesso da Via S. Lorenzo, altra parte con officina, ripostiglio, wc, due ripostigli scala interna, e box auto sempre di altrui proprietà. L'ultima porzione è in planimetria catastale descritta come tettoia chiusa su tre lati con avancorpo di tettoia in ferro di cui si è detto nel capitolo regolarità edilizia.
La pavimentazione è in battuto di cemento, i serramenti esterni sono formati da ampi portoni in ferro con specchiature a vetro semplice. La copertura delle due porzioni non sottostanti il piano primo è con

lastre di alluminio ecologiche.

Non esiste impianto di riscaldamento. L'adduzione dell'acqua avviene da contatore che serve la proprietà del piano superiore.

Al fine della valutazione si considerano le caratteristiche generali e più in generale l'ubicazione, le componenti costitutive, lo stato conservativo e di tutti gli elementi accessori.

La valutazione dell'immobile è fatta col metodo comparativo diretto denominato "metodo comparativo". Si procede ad un insieme di beni di riferimento ciascuno contraddistinto da valori di mercato noti e storicamente accertati.

Per rendere più puntuale la comparazione si sono considerati parametri atti a definire le caratteristiche qualitative e quantitative dei beni in valutazione, l'esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza e collegamenti con centri abitati limitrofi, l'andamento delle vendite del mercato immobiliare, la funzionalità del fabbricato.

Per le sue estese motivazioni si valuta ad € 190,00 (centonovanta/00) il mq.

Identificativo corso	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Officina San Giorgio Monferrato (AL) - Via Aldo San Lorenzo n.94, piano T	269,00 mq	190,00 €/mq	€ 51.110,00	100,00%	€ 51.110,00
				Valore di stima	€ 51.110,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 10/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ghisio Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Planimetria catastale - Estratto mappa NCT
- ✓ Altri allegati - Piano Regolatore Generale

- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Visura catastale NCEU-NCT
- ✓ Altri allegati - Copia perizia versione privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Officina ubicata a San Giorgio Monferrato (AL) - Via Aldo San Lorenzo n.94, piano T
Officina meccanica ed accessori al piano terreno, con struttura in muratura e ferro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 130, Sub. 3, Categoria C3 al catasto Terreni - Fg. 8, Part.
130, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PIANO REGOLATORE GENERALE. I tipi di intervento edilizi sull'immobile in
esecuzione sono disciplinati dal vigente strumento urbanistico (di cui si allega stralcio): MODIFICAZIONI
EX ART.17 COMMA 12, LETTERA A ed H. Tav.2 Assetto insediativo complessivo del territorio comunale
sovrapposto alla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica. Aggiornato nell'agosto 2018 con: -
Delibera C.C. approvazione progetto definitivo variante strutturale n.22 del 21.07.2010; - delibera
C.C. approvazione progetto definitivo variante parziale n.19 del 04.05.2016; - Delibera C.C. modificazioni
ex art.17 comma 13 lettera f L.R.68/77 e smi, n.26 del 21.11.2016; - Delibera C.C. modificazioni ex
art.17, comma 13 lettera ed hf L.R.58/77 e smi n... del... L'immobile è inserito in aree per impianti
produttivi esistenti da confermare di tipo "D1". I tipi di intervento ammessi sono stati articolati come
segue: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e
ricostruzione, ampliamento. Gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento
potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 50% dell'area fondiaria di pertinenza.
L'altezza massima è stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere
tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta.

