
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23

Stima / Formazione lotti.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Riserve e particolarità da segnalare	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2022 del R.G.E.	29
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 101.250,00	29
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 401.295,00	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31
Bene N° 1 - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9.....	31
Bene N° 2 - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10.....	31

INCARICO

All'udienza del 22/07/2022, il sottoscritto Geom. Vandone Filippo, con studio in Via Oldoni, 9 - 13100 - Vercelli (VC), email vandone.filippo@gmail.com, PEC filippo.vandone@geopec.it, Tel. 0161 217111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9
- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare si trova ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, posto in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale.

Trattasi di un capannone con due accessi carrai che si affacciano sul Viale IV Novembre.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Franco Bussi

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, che risulta essere 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)

CONFINI

La Particella 231 del Foglio 37 confina a nord con la Particella 396 ad est con il Viale IV Novembre, a sud con la Particella 403 (lotto 2) e ad ovest con la particella 328.

Tutte facenti parte del Foglio 37 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Santhià.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	310,00 mq	340,00 mq	1,00	340,00 mq	4,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				340,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				340,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 269 Categoria D8 Rendita € 5.232,74
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 231 Categoria D8 Rendita € 5.232,74 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
	37	231			D8				5232,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che l'indirizzo attualmente indicato in visura catastale non risulta corretto, in quanto l'indirizzo corretto risulta essere Viale IV Novembre n. 7-9.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non risulta rappresentato nella planimetria catastale il secondo accesso carraio sul Viale Pubblico.

Il costo dell'aggiornamento catastale può essere stimato in circa € 750,00 comprensivo di redazione pratica di aggiornamento Catasto Fabbricati, rilievo e stesura planimetria, presentazione, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc..

PRECISAZIONI

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione del bene.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato, anche se l'indirizzo non risulta corretto.

I dati catastali dell'unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata risultava intestataria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta essere in buono stato conservativo, considerando la destinazione d'uso. Risulta carente nella manutenzione in quanto parrebbe inutilizzato da diverso tempo ed in fase di sopralluogo sono stati riscontrati dei danni alla controsoffittatura probabilmente causati da infiltrazioni provenienti dalla copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura portante in metallo e muratura in blocchi di cemento, tetto a due falde con manto di copertura in lastre di cemento (da verificare se contenenti amianto), pavimentazione in battuto di cemento, serramenti esterni in metallo con specchiature in vetro, portoni carrai in metallo, controsoffittatura in cartongesso, impianto elettrico esterno canalizzato, dotato di lavandino con boiler scaldacqua, non dotato di servizi igienici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 29/10/1999 al 25/02/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	29/10/1999	39935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	30/11/1999	9110	6355
		Registrazione			
Dal 09/05/2002 al 06/03/2004	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	09/05/2002	51393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	25/02/2004	1943	1210
		Registrazione			
Dal 24/12/2003 al 25/02/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	24/12/2003	58533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	25/02/2004	1944	1211
		Registrazione			
Dal 24/12/2003 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	24/12/2003	58535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Vercelli	06/03/2004	2230	1464		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	06/12/2004	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/12/2004	12830	8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2004 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	06/12/2004	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/12/2004	12831	8022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	01/12/2006	2407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	28/12/2006	14117	9842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	20/04/2007	72394	26458

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	26/04/2007	4611	3075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2008 al 23/04/2009	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colombo Alfonso	12/12/2008	138411	21302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	12/01/2009	153	105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2009 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Israel Ruben	16/04/2009	15741	4535
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	23/04/2009	3263	2397
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 519
Quota: 1/1
Importo: € 639.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Vercelli il 27/08/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 750
Quota: 1/1
Importo: € 1.191.981,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/06/2022
Reg. gen. 5580 - Reg. part. 4432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Santhià tra le attività economiche denominate "BM - Zona ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti (Art. 39)" e tra le zone di insediamento commerciale "A1 - Addensamento storico rilevante".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià l'immobile risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 7/79 del 17/04/1979 per apertura passo carraio.
- Concessione n. 11/87 del 18/02/1987 per ricostruzione capannone gravemente danneggiato.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale.

Trattasi di un compendio formato da fabbricati a più piani, e risultano formati da uffici, ampi locali deposito, autorimesse, ecc., con tre accessi carrai che si affacciano uno su Corso Nuova Italia e due sul Viale IV Novembre.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Franco Bussi

Si precisa che in un porzione del compendio vi sono due unità immobiliari abitative, poste ai piani primo e secondo, di proprietà di terzi e che le stesse non sono colpite dalla presente procedura. Le unità sono censite al Foglio 37 Particella 403 Subalterni 4 e 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione ex art. 567 è stata prodotta mediante certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, che risulta essere 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)

CONFINI

Foglio 37 Particella 403 Subalterni 6 - 7 - 8 - 9, in corpo unico: Particelle 328 e 231 (lotto uno); Viale IV Novembre; Corso Nuova Italia; Particella 11 a tre lati e Particella 397 a due lati.
Tutte facenti parte del Foglio 37 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Santhià.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Uffici	750,00 mq	780,00 mq	1,00	780,00 mq	0,00 m	T-1
Balconi	15,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1
Magazzini e locali deposito	490,00 mq	520,00 mq	0,50	260,00 mq	0,00 m	T
Autorimesse	150,00 mq	180,00 mq	0,50	90,00 mq	0,00 m	T
Sottotetto chiuso su tre lati	165,00 mq	180,00 mq	0,20	36,00 mq	0,00 m	1
Cabina elettrica	10,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1171,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1171,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 185, Sub. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 486,76
Dal 11/07/1990 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 185, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 7,75
Dal 11/07/1990 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 185, Sub. 7 Categoria D6 Rendita € 312,97
Dal 11/07/1990 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 185, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 4.446,18
Dal 14/01/2003 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 185, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5

		Rendita € 1.576,48
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 403, Sub. 9 Categoria A10 Cl.1, Cons. 5,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 1.576,48 Piano 1
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 403, Sub. 7 Categoria D6 Rendita € 312,97 Piano T
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 403, Sub. 6 Categoria D1 Rendita € 4.446,18 Piano S1-T-1
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 403, Sub. 8 Categoria D1 Rendita € 7,75 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
	37	403	6		D1				4446,18 €	S1-T-1	
	37	403	7		D6				312,97 €	T	
	37	403	8		D1				7,75 €	T	
	37	403	9		A10	1	5,5	133 mq	1576,48 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale per il solo Subalterno 6 in quanto sono state riscontrate alcune difformità di rappresentazione corrispondenti a demolizioni/costruzioni di tramezzature interne.

Il costo dell'aggiornamento catastale può essere stimato in circa € 1800,00 comprensivo di redazione pratica di aggiornamento Catasto Fabbricati, rilievo e stesura planimetria, presentazione, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc..

Sussiste corrispondenza catastale per i restanti Subalterni 7-8-9.

PRECISAZIONI

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione del bene.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato, anche se l'indirizzo non risulta corretto.

I dati catastali dell'unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata risultava intestataria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo. In fase di sopralluogo sono stati riscontrati danni vari dovuti a vandalismo, crescita della vegetazione, infiltrazioni provenienti dalle coperture, porzioni di coperture danneggiate, forti fenomeni di umidità, perdite ed inoltre sono invasi e lordati da volatili ed altri animali infestanti.

PARTI COMUNI

Le aree cortilizie e la centrale termica risultano parti comuni ai Subalterni 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 della Particella 403 Foglio 37.

I Subalterni 4 e 5 sono di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si riporta quanto indicato nel quadro della nota di trascrizione R.P. 2397 del 23/04/2009: "omississ... SERVITU' EX ART. 1062 C.C. PER PRESENZA DI APPARATI E CONDUTTORI IN TENSIONE DESTINATI AL SERVIZIO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA; - ATTO RICOGNITIVO DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. DI CUI AD ATTO NOTAIO IN ROMA ALBERTO VLADIMIRO CAPASSO IN DATA 1 LUGLIO 2004 N. 60982 DI REP. (REG. ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 2 IL 20 LUGLIO 2004), TRASCritto A VERCELLI IN DATA 21 MAGGIO 2005 AI NN. 4987/3360; ...omississ".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dalle caratteristiche costruttive e finiture le porzioni di immobili che compongono il compendio pignorato parrebbero essere state edificate nella stessa epoca, che risulta sicuramente antecedente al 01/09/1967.

Le principali caratteristiche costruttive risultano le seguenti: Struttura portanti in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; solai piani laterocementizi, intonacati e tinteggiati; coperture a falde, alcune con struttura in legno, aventi manti di copertura in parte in tegole tipo "marsigliesi" ed in parte in lastre di cemento

(da verificare se contenenti amianto); serramenti esterni in parte in metallo ed in parte in legno, con specchiature in vetro; pavimenti in parte in battuto di cemento, in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno, a seconda della destinazione d'uso del locale; rivestimenti in piastrelle di ceramica; impianto elettrico in parte incassato ed in parte esterno canalizzato, da verificare se rispondente alla normativa vigente; servizi igienici completi di lavabi, water ed alcuni con docce.

Aree cortilizie in parte adibite a giardino, attualmente incolte, in parte pavimentate in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1999 al 25/02/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	29/10/1999	39935	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	30/11/1999	9110	6355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/05/2002 al 06/03/2004	**** Omissis ****	Mutamento di denominazione o ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	09/05/2002	51393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	25/02/2004	1943	1210
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2003 al	**** Omissis ****	Conferimento in società			

25/02/2004		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	24/12/2003	58533	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	25/02/2004	1944	1211
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/12/2003 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Conferimento in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	24/12/2003	58535	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	06/03/2004	2230	1464
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/12/2004 al 21/12/2004	**** Omissis ****	Fusione di società per incorporazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	06/12/2004	15	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/12/2004	12830	8021
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/12/2004 al 28/12/2006	**** Omissis ****	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	06/12/2004	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	21/12/2004	12831	8022
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/12/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	Scissione parziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Marchetti	01/12/2006	2407	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	28/12/2006	14117	9842
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 12/01/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capasso Alberto Vladimiro	20/04/2007	72394	26458
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	26/04/2007	4611	3075
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2008 al 23/04/2009	**** Omissis ****	Scissione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colombo Alfonso	12/12/2008	138411	21302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	12/01/2009	153	105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2009 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Israel Ruben	16/04/2009	15741	4535
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Vercelli	23/04/2009	3263	2397
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 519
Quota: 1/1
Importo: € 639.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Vercelli il 27/08/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 750
Quota: 1/1
Importo: € 1.191.981,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/06/2022
Reg. gen. 5580 - Reg. part. 4432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Santhià tra le attività economiche denominate "TP - Zone per attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti) (Art. 45) - e - Attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici, cimiteriali e mobilità" e tra le zone di insediamento commerciale "A1 - Addensamento storico rilevante".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià l'immobile risulta essere stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 88/76 del 20/08/1976 per la realizzazione del locale caldaia.
- _ Concessione edilizia n. 179 del 23/11/1985 per la demolizione di una tramezzatura interna.
- Concessione edilizia n. 249 del 29/11/1996 per realizzazione di tramezzature in muratura di mattoni a formazione di un locale.

Per quanto riguarda le porzioni indicate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra indicati sussiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda le altre porzioni dei fabbricati, in quanto non vi è un elaborato grafico che le rappresenta nell'interezza si dovrà far riferimento alle planimetrie catastali attuali, che dal raffronto con lo stato dei luoghi presentano le medesime difformità riscontrate al punto delle difformità catastali, pertanto solamente per l'unità immobiliare censita al Subalterno 6, nello specifico trattasi principalmente di demolizione/costruzione di tramezzature interne ed alcuni errori di rappresentazione grafica.

Le difformità risultano sanabili ed i costi per la regolarizzazione possono essere stimati in circa € 7.000,00 comprensivi di oneri, sanzione e diritti di segreteria Comunali, progetto architettonico in sanatoria, rilievo completo dei fabbricati, verifica e certificato di idoneità statica, oneri fiscali di Legge, ecc.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9

L'unità immobiliare si trova ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, posto in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un capannone con due accessi carrai che si affacciano sul Viale IV Novembre.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 102.000,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A. di Biella e Vercelli; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Capannone Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9	340,00 mq	300,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00%	€ 102.000,00
				Valore di stima:	€ 102.000,00

Valore di stima: € 102.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	750,00	€

Valore finale di stima: € 101.250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10
Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un compendio formato da fabbricati a più piani, e risultano formati da uffici, ampi locali deposito, autorimesse, ecc., con tre accessi carrai che si affacciano uno su Corso Nuova Italia e due sul Viale IV Novembre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 7, Categoria D6 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 8, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 9, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 410.095,00

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A. di Biella e Vercelli; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Compendio pignorato Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10	1171,70 mq	350,00 €/mq	€ 410.095,00	100,00%	€ 410.095,00
				Valore di stima:	€ 410.095,00

Valore di stima: € 410.095,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€

Valore finale di stima: € 401.295,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla presente viene allegato l'elaborato grafico nel quale i fabbricati sono rappresentati come da stato attuale dei luoghi.

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 14/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vandone Filippo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali

- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Check list
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9
L'unità immobiliare si trova ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, posto in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un capannone con due accessi carrai che si affacciano sul Viale IV Novembre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Santhià tra le attività economiche denominate "BM - Zona ad attività miste, artigianali e commerciali esistenti (Art. 39)" e tra le zone di insediamento commerciale "A1 - Addensamento storico rilevante".

Prezzo base d'asta: € 101.250,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10
Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un compendio formato da fabbricati a più piani, e risultano formati da uffici, ampi locali deposito, autorimesse, ecc., con tre accessi carrai che si affacciano uno su Corso Nuova Italia e due sul Viale IV Novembre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 7, Categoria D6 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 8, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 9, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Santhià tra le attività economiche denominate "TP - Zone per attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti) (Art. 45) - e - Attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici, cimiteriali e mobilità" e tra le zone di insediamento commerciale "A1 - Addensamento storico rilevante".

Prezzo base d'asta: € 401.295,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.250,00

Bene N° 1 - Capannone			
Ubicazione:	Santhià (VC) - Viale IV Novembre nn. 7-9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 231, Categoria D8	Superficie	340,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta essere in buono stato conservativo, considerando la destinazione d'uso. Risulta carente nella manutenzione in quanto parrebbe inutilizzato da diverso tempo ed in fase di sopralluogo sono stati riscontrati dei danni alla controsoffittatura probabilmente causati da infiltrazioni provenienti dalla copertura.		
Descrizione:	L'unità immobiliare si trova ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, posto in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un capannone con due accessi carrai che si affacciano sul Viale IV Novembre.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 401.295,00

Bene N° 2 - Compendio pignorato			
Ubicazione:	Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 6, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 7, Categoria D6 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 8, Categoria D1 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 9, Categoria A10	Superficie	1171,70 mq
Stato conservativo:	I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo. In fase di sopralluogo sono stati riscontrati danni vari dovuti a vandalismo, crescita della vegetazione, infiltrazioni provenienti dalle coperture, porzioni di coperture danneggiate, forti fenomeni di umidità, perdite ed inoltre sono invasi e lordati da volatili ed altri animali infestanti.		
Descrizione:	Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicata nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di un compendio formato da fabbricati a più piani, e risultano formati da uffici, ampi locali deposito, autorimesse, ecc., con tre accessi carrai che si affacciano uno su Corso Nuova Italia e due sul Viale IV Novembre.		

Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIALE IV NOVEMBRE NN. 7-9

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 519
Quota: 1/1
Importo: € 639.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Vercelli il 27/08/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 750
Quota: 1/1
Importo: € 1.191.981,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/06/2022
Reg. gen. 5580 - Reg. part. 4432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO NUOVA ITALIA N. 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009
Reg. gen. 3266 - Reg. part. 519
Quota: 1/1
Importo: € 639.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
Iscritto a Vercelli il 27/08/2019
Reg. gen. 6741 - Reg. part. 750
Quota: 1/1
Importo: € 1.191.981,76

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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 14/06/2022
Reg. gen. 5580 - Reg. part. 4432
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 42/2022

G.E.: Dr. EDOARDO GASPARI

promossa da **JULIET SPA**

contro XXXXXXXXXX

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

Lo scrivente geom. Filippo Vandone, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1924 anno 2018 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n. 327 anno 2019, con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n. 9, veniva nominato in data 22/07/2022 Perito Estimatore nell'esecuzione di cui in epigrafe e prestava il giuramento di rito, attraverso apposito modulo con deposito telematico, in data 01/08/2021; ed in seguito all'udienza svoltasi in data odierna ed alle disposizioni del G.E., lo scrivente provvede, a mezzo della presente, ad integrare la relazione peritale del 14/02/2023 in merito alle servitù relative al LOTTO 2 (compendio pignorato in Santhià), per le quali si dovrebbe dare atto che sussiste una servitù di passaggio gravante su di una porzione dell'unità immobiliare censita al Foglio 37 Particella 403 Subalterno 6 (ingresso/disimpegno e scala) di LOTTO 2 a favore delle unità immobiliari di proprietà di terzi, censite al Foglio 37 Particella 403 Subalterno 4 – 5.

Viene aggiornato anche l'elaborato grafico allegato alla relazione peritale che sostituisce integralmente quello già depositato.

Con osservanza.

Vercelli, 21 Marzo 2023

L'Esperto

Geom. Filippo Vandone
firmato digitalmente