

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** **Omissis** ****, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2025 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	16
Riserve e particolarità da segnalare	18

In data 03/03/2025, il sottoscritto **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Porzione di fabbricato industriale (capannone)** ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Cavalieri del Lavoro n. 5, porzione di edificio, piano Terra (Coord. Geografiche: 45.131409937803674, 8.474862002396257)

DESCRIZIONE

L'area in cui trova collocazione la porzione di fabbricato industriale oggetto di esecuzione, è un'area periferica di Casale Monferrato, destinata ad attività artigianali, commerciali ed industriali a poca distanza dal centro; la via Cavalieri del Lavoro infatti dista a poca distanza dall'arteria via Guglielmo Massaia che dal casello Autostradale Monferrato Sud collega il centro storico cittadino.

La zona è tranquilla accanto ad una zona residenziale di semplice impianto di case basse, ordinate con una urbanizzazione ben dotata di aree verdi.

La viabilità è scorrevole, la zona decisamente tranquilla, al netto di recenti fenomeni vandalici riportati dalla cronaca e anche dagli esecutati.

Tuttavia la zona pare ben dotata di parcheggi e piuttosto ben tenuta.

Non distando troppo dal centro può godere di tutti i servizi della città a pochi km di distanza e dell'uscita dalla medesima grazie ad una viabilità ben strutturata e connessa.

Il bene è costituito da una porzione (metà) di un grosso fabbricato ad un piano fuori terra, con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale/artigianale degli anni ottanta realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e tamponamenti in tipo leca blocchi di colore rossastro. Facilmente riconoscibile, gode di una buona accessibilità grazie a un grande cancello scorrevole automatizzato verso la via Cavalieri del Lavoro. Il fabbricato appunto distinto in più subalterni, vede un solo subalterno (il n. 2) oggetto di esecuzione. Su tale subalterno gravano importanti servitù (indicate nell'atto di provenienza e non specificatamente dettagliate nella trascrizione dell'atto) di uso da parte dei sub. adiacenti che ne limitano la godibilità e l'utilizzo al netto di ingenti interventi e revisioni sia in atti che revisione impiantistiche. Si rinvia ad una lettura approfondita dell'elaborato peritale.

*E' stato eseguito sopralluogo in data 24/03/2024 (in allegato verbale di sopralluogo), alla presenza dell'esecutata, del Sig. **** Omissis **** e del Custode **** Omissis ****, durante il sopralluogo è stato eseguito rilievo al laser scanner al fine di agevolare il rilievo e renderlo altresì più celere per ridurre il disagio all'esecutata e all'attività svolta presso il fabbricato oggetto di esecuzione.*

*La Sig.ra **** Omissis **** trasmetterà alla scrivente ed al Custode via e-mail in data 24/03/2024 contratto di comodato d'uso sul bene in esecuzione, copia dell'atto di provenienza, documenti di identità dei presenti al sopralluogo (**** Omissis ****) nonché copia dell'assicurazione **** Omissis **** sull'attività di carpenteria svolta all'interno dell'intero plesso (sub. 4,5 e 6 non in esecuzione e sub. 2 in esecuzione) intestata alla **** Omissis ****4, ovvero alla società intestataria del comodato **** Omissis ****.*

E' stata depositata Certificazione Notarile emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c. in data 21/02/2025.

Certificazione Notarile redatta in data 30/01/2025 dal Dott. **** Omissis ****, avente sede in Maddaloni (CE).

In data 21/02/2025 veniva altresì depositata la seguente documentazione catastale:

- Visura storica al NCEU per immobile di cui al F. 59, part. 35 sub. 2;
- Estratto di mappa;
- Visura storica al CT Foglio 59 part. 35 - Ente Urbano.

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)

La proprietà è la **** Omissis ****. In allegato 2 Visura Camerale.

CONFINI

Circa i confini della porzione di capannone industriale, si fa riferimento alla descrizione riportata in atto di provenienza aggiornandola agli attuali dato catastali "porzione di capannone industriale ad un piano fuori terra, composta da un ampio vano; confinante con: unità sub. 4 e piazzale di manovra comune a tre lati (...)" ovvero la porzione di capannone produttivo confina a nord con altra u.i.u. ad est, sud e ovest con corte comune. In ordine alla corte comune si rinvia al capitolo precisazioni ed in particolare:

"...è da intendersi compreso con il bene di cui al sub. 2, la quota di cui al Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra); sulla nota di trascrizione del pignoramento si legge infatti nella Sezione D - Ulteriori Informazioni: "SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E L O STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE."

Per una migliore comprensione si rinvia all'elaborato planimetrico in allegato 10.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione capannone produttivo	962,75 mq	997,11 mq	1	997,11 mq	6,45 m	Terreno

Non si rileva ai fini della stima rilevante l'incidenza percentuale delle parti comuni (sub. 3).

Trattandosi di una porzione di immobile produttivo, per sua configurazione, meglio evincibile nella planimetria di rilievo e nella planimetria catastale (allegati 6 e 10), il bene non si reputa divisibile in natura.

Infatti il medesimo è costituito da un grande spazio coperto (capannone) di forma rettangolare delimitato dalle pareti perimetrali su tre lati e non delimitato dunque non separato da altra u.i.u. in maniera fissa, lungo il quarto lato lungo. L'accesso al capannone può avvenire dalla corte comune essendo presenti sui due lati corti due grandi portoni e sul lato lungo due piccole porte di servizio. Attualmente il capannone come già segnalato NON è diviso dalla u.i.u. adiacente, non solo fisicamente ma anche a livello impiantistico come meglio illustrato nel capitolo dedicato. Si rinvia a rilievo in allegato 6 e a documentazione fotografica in allegato 7. Grava altresì sul sub. 2 una servitù di accesso che risulta meglio descritta ed identificata al capitolo precisazioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica del fabbricato è emersa la seguente cronistoria catastale:

- il terreno censito al NCT Foglio 59 Particella 35 (seminativo irriguo classe 1, S 1290 mq) ha costituito l'Ente Urbano di cui al Foglio 59 particella 35 al NCEU di 3620 mq (comprende particella 36,59,37, 193 del Foglio 59 e la particella 50 del Foglio 58).

- L'immobile esistente NCEU Foglio 59 Particella 35 sub. 2 deriva da:

- Costituzione del 12/10/1978 in atti dal 30/06/1987 intestato a **** Omissis ****
(Proprietà 1/1);

- CLASSAMENTO del 12/10/1978 in atti dal 28/05/1993 (n. 926/1978) Foglio 59, Particella 35 Rendita € 8.263,31, zona censuaria 1, cat. D7;

- DIVISIONE del 21/12/2012 Pratica n. AL0364811 in atti dal 21/12/2012 DIVISIONE (n. 45382.1/2012) IMMOBIL ATTUALE:

Foglio 59 Particella 35 Subalterno 2

Rendita: Euro 2.998,00 classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Zona censuaria 1

Categoria D/7*

- dal 27/05/2013 al 17/01/2020 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/05/2013

Pratica n. AL0087656 in atti dal 27/05/2013

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - RETTIFICA - (n. 13692.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. AL0119097 del 05/07/2013

Foglio 59 Particella 35 Subalterno 2

Rendita: Euro 3.397,00

Zona censuaria 1

Categoria D/7

- dal 17/01/2020 al 11/11/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/01/2020 Pratica n. AL0004910 in atti dal 17/01/2020

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 633.1/2020)

Foglio 59 Particella 35 Subalterno 2

Rendita: Euro 3.353,28 classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Zona censuaria 1

Categoria D/7

- dal 11/11/2020 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2020

Pratica n. AL0069908 in atti dal 11/11/2020

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO - RETTIFICA - (n. 24067.1/2020) Notifica effettuata con protocollo n. AL0036330 del 12/05/2021

Foglio 59 Particella 35 Subalterno 2

Rendita: Euro 3.490,00

Zona censuaria 1

Categoria D/7

Storia degli intestati dell'immobile

Immobile predecessore - Comune di CASALE MONFERRATO (B885)(AL) Foglio 59 Particella 35

**** Omissis ****

dal 12/10/1978 al 21/12/2012

Diritto di: Proprieta' - COSTITUZIONE del 12/10/1978 in atti dal 30/06/1987 (n. 926/1978)

Immobile attuale - Comune di CASALE MONFERRATO (B885)(AL) Foglio 59 Particella 35 Sub. 2

**** Omissis **** sede in CASALE MONFERRATO (AL) dal 05/01/1980 al 06/12/1985

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DA DELIBERA del 05/01/1980 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 28437 - UR Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 430 n. 167 registrato in data 11/01/1980 - FUSIONE E TRASFORMAZIONE SOCIETA' Voltura n. 14975.1/2012 - Pratica n. AL0369106 in atti dal 24/12/2012.

**** Omissis **** sede in CASALE MONFERRATO (AL) dal 06/12/1985 al 27/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DA VERBALE del 06/12/1985 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 32590 - UR Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 449 n. 3813 registrato in data 23/12/1985 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 14976.1/2012 - Pratica n. AL0369107 in atti dal 24/12/2012.

**** Omissis **** dal 21/12/2012 al 05/01/1980

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

DA DIVISIONE del 21/12/2012 Pratica n. AL0364811 in atti dal 21/12/2012 DIVISIONE (n. 45382.1/2012)

**** Omissis **** sede in CASALE MONFERRATO (AL) dal 27/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DA Atto del 27/12/2012 Pubblico ufficiale **** Omissis **** Repertorio n. 70044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 425.1/2013 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 25/01/2013.

*D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	35	2	1	D7				3490 €	T	

pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).

Corrispondenza catastale

Rispetto alla planimetria catastale la porzione di fabbricato oggetto di esecuzione non presenta due porte indicate in planimetria, una sulla facciata ovest e una verso la facciata est (Si rinvia al rilievo in allegato per verifica delle medesime). In generale la planimetria risulta piuttosto corrispondente. Le variazioni rilevate, ovvero l'assenza delle porte indicate a catasto, non costituiscono variazione essenziale tale da comportare un ri-accatastamento, non comportando queste variazioni nel classamento.

La corte comune, che circonda l'intero fabbricato, è identificata nell'elaborato planimetrico.

Esistenti nella CORTE COMUNE addossati anche in parte al fabbricato diverse "simil tettoie" di fortuna non censite nè a catasto nè presenti in pratica comunale che andrebbero rimosse, proprio per le loro caratteristiche di evidente provvisorietà e irregolarità.

In generale l'area esterna (CORTE COMUNE) risulta utilizzata in parte a parcheggio in parte a deposito. Non risulta ben chiara la distinzione della proprietà del materiale ivi stoccato se relativo all'attività del Sub. non in esecuzione o del sub. 2.

Occorre precisare come meglio definito nel seguito che la DIVISIONE del 21/12/2012 non trova corrispondenza comunale in quanto la pratica utilizzata per la medesima è stata dichiarata dal presentatore come da archiviare e dunque annullata benchè avesse già generato il frazionamento.

Inoltre la pratica di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16/01/2020 non è stata rintracciata nell'elenco pratiche fornite dal Comune, ri-sentito i tecnici comunali telefonicamente hanno rintracciato una pratica del 2019 in variante a quella del 2016, per opere incompiute comunque riguardante il resto del fabbricato del che non si è ritenuto necessario ai predetti fini.

PRECISAZIONI

Precisazioni, Patti, Servitù, Parti comuni vengono riepilogate in ordine ad una facilità di interpretazione in un unico corpo del testo.

Il bene in esecuzione è costituito da una porzione di capannone industriale censito al NCEU del Comune di Casale Monferrato al Foglio 59, Particella 35 e subalterno 2. Il bene giunge all'esecutato per atto di compravendita **** Omissis **** del 2012 già più volte citato, atto attraverso cui una porzione diviene di proprietà dell'esecutato, mentre l'altra porzione di fabbricato viene venduto a proprietà terza con medesimo atto.

In ordine alla provenienza si legge nell'atto:

"Premesso che gli immobili oggi ceduti vengono alienati a seguito di procedura esecutiva rimasta sino ad oggi senza esito per carenza di offerte,

Ciò premesso le parti convengono quanto segue:

PRIMA VENDITA

**** Omissis ****, come rappresentata, vende in piena proprietà alla società **** Omissis ****, che come rappresentata accetta ed acquista, l'infradescritto immobile sito in Comune di CASALE MONFERRATO - viale Cavalieri del Lavoro n. 5 e precisamente forma oggetto del presente atto l'immobile che così si descrive:

- porzione di capannone industriale ad un piano fuori terra, composta da un ampio vano; confinante con: unità sub. 1 e piazzale di manovra comune a tre lati; detto immobile risulta censito al N.C.E.U. in ditta a **** Omissis **** a Foglio 59 - numero 35 - sub. 2 - catg. D/7 - RC. euro 2.998,00.

Ai fini catastali si precisa che il Foglio 59 numero 35 sub. 2 proviene dal Foglio 59 numero 35.

Nella presente vendita è pure compreso pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).

La parte venditrice, ai sensi dell'art.29, comma 1 bis L.1985/52, dichiara che esiste sostanziale conformità - situazione, quindi, tale da non immutare l'esito del calcolo della rendita catastale attuale - fra i dati catastali, la planimetria catastale, e lo stato di fatto del bene ceduto. (...) "

Del che è da intendersi compreso con il bene di cui al sub. 2, la quota di cui al Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra); sulla nota di trascrizione del pignoramento si legge infatti nella Sezione D - Ulteriori Informazioni: "SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITÙ, PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE."

In ordine alle servitù, si legge sempre nell'atto di provenienza all'articolo 3:

"Le presenti vendite seguono a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti a quanto venduto, che viene trasferito alle parti acquirenti liberi da persone e/o cose, vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli come la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce, ad eccezione di:

. ipoteca iscritta alla detta Conservatoria il 14 ottobre 2000 ai numeri 788/5001, a favore Banca Commerciale Italiana spa, con sede in Milano (ora INTESA SANPAOLO SPA), gravante sul Foglio 59 numero 35;

. verbale di pignoramento trascritto alla detta Conservatoria il giorno 11 febbraio 2009 ai numeri 488/690, a favore INTESA SANPAOLO, con sede in Torino, gravante sul Foglio 59 numero 35.

Detta ipoteca è inefficace in quanto il debito viene estinto in data odierna e la parte venditrice si impegna ed obbliga a provvedere, a sua cura e spese, alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi del D.L. 31 gennaio 2007 numero 7 convertito in Legge 2 aprile 2007 numero 40; altresì in data odierna viene emesso il provvedimento di estinzione del pignoramento, in ragione dell'avvenuto pagamento, e con l'intesa che ogni e qualsiasi spesa od onere connessa all'estinzione e alla formalità dell'annotamento sia a cura e spese di parti acquirenti.

Le parti danno atto e convengono che l'accesso alla proprietà di cui alla seconda vendita (ovvero alla proprietà di cui all'allora sub. 1) avverrà con ogni mezzo tramite un portone che collega la proprietà ** Omissis **** al cortile comune, dovendosi intendere tale servitù oggi costituita per destinazione del padre di famiglia o diversamente per convenzione, collegata alla reciprocità di rapporti fra le parti e alla definizione dei corrispettivi nei confronti del venditore."**

In virtù di quanto sopra il sub. 2 è gravato da una servitù di accesso ai proprietari dell'U.I.U. adiacente.

Si rinvia alla lettura dell'atto al capitolo "Modalità di pagamento dei prezzi e Mediazioni". Rispetto a quanto indicato si riscontra che gli impianti realizzati ed all'oggi esistenti, risultano particolarmente interconnessi e al fine di una vendita a soggetto terzo, il sub. 2 dovrà essere "separato"

impiantisticamente dai sub. adiacenti (4,5 e 6) al netto di eventuali convenzioni di uso concordate tra le parti in quanto all'oggi risulta che l'impianto meccanico di climatizzazione di cui agli uffici dell'u.u.i. adiacente abbia le unità di trattamento aria esterne collocate all'interno del sub. 2, analogamente nel sub. 2 trova collocazione un ampio armadio tecnico dell'impianto elettrico cui fanno capo tutti i macchinari e gli impianti anche dei sub. non in esecuzione.

Da precisare che il sub. 2 risulta privo di servizi.

Anche in ordine all'utilizzo delle parti comuni (corte) sarà necessario regolamentarne utilizzo, manutenzione e cura.

In merito a quanto citato in appresso in ordine a precedente pignoramento si precisa che come evidente nell'ispezione allegata in allegato 4, Nota di trascrizione registro generale n. 690, registro particolare n. 488 del 11/02/2009 con ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2016 al Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO Registro particolare n. 216 Registro generale n. 1706 è avvenuta CANCELLAZIONE.

SI RINVIA AL CAPITOLO RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE PER ULTERIORI CHIARIMENTI CIRCA LO STATO DEL BENE.

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Come citato in premessa l'oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da una porzione di fabbricato industriale facente parte di un edificio, manifestatamente per caratteristiche degli anni 80, a pianta quadrangolare con copertura a doppio tetto a capanna in lastre di lamiera grecata coibentate, struttura a telaio prefabbricato in c.a. e tamponamenti in blocchi tipo leca prevalentemente di colore rosastro/rosso, controsoffitto in calcestrutto grigio, e finestre sulla parte alta del fabbricato che garantiscono una discreta luminosità nelle ore diurne.

La pavimentazione è in piastrelle quadrangolari grigie di tipo industriale.

All'interno della porzione oggetto di esecuzione si accede per tramite di un grande portone in ferro industriale che affaccia lungo l'area di pertinenza comune che cinge su tre lati il bene in esecuzione. Il portone risulta direttamente 'affacciante' il cancello carraio con scorrevole che dà accesso all'area dalla via Cavalieri del Lavoro. Sul portone è gravante servitù di accesso alla parte di cui al sub. adiacente non in esecuzione. All'oggi l'intero complesso ha destinazione industriale/carpenteria.

Nel sub. 2 oggetto di esecuzione sono presenti diversi macchinari per opere di carpenteria (non oggetto di esecuzione) e diversi setti di divisione delle postazioni di lavoro di tipo 'smontabile'. Analogamente occorre specificare che non è presente una delimitazione fissa tra sub. non in esecuzione e sub. 2 che risultano delimitati solo a tratti da elementi/pannellature rimovibili non su tutte le luci tra pilastri e comunque mai a tutta altezza. Del che nei fatti sub. adiacenti e sub. 2 non sono assolutamente delimitati.

In particolare è evidente che l'accesso al sub. 4 avviene per tramite del portone di cui al sub. 2 citato con percorso ad "L" che attraversa buona parte del sub. in esecuzione. Così come attualmente l'uscita può avvenire dal portone restrostante del sub. 2. Si legge nell'atto di provenienza: *"Le parti danno atto e convengono che l'accesso alla proprietà di cui alla seconda vendita (ovvero alla proprietà di cui al ex sub. 1) avverrà con ogni mezzo tramite un portone che collega la proprietà **** Omissis **** al cortile comune, dovendosi intendere tale servitù oggi costituita per destinazione del padre di famiglia o diversamente per convenzione, collegata alla reciprocità di rapporti fra le parti e alla definizione dei corrispettivi nei confronti del venditore."*

Il sub. 2 presenta anche due porticine laterali e un portone opposto al precedente sul retro del fabbricato.

Durante il sopralluogo è emerso che è presente un impianto di riscaldamento ad aria vetusto e non più funzionante e che l'impianto elettrico esistente è univoco per l'ex sub. 1 (non in esecuzione) e il sub. 2, con ulteriore complessità nella gestione dei spazi e delle servitù in quanto il quadro generale (sia per ex sub. 1 che 2) è collocato nel sub. 2.

Inoltre nel sub. 2 (ancorati alla parete che delimita il blocco uffici dell'ex sub. 1) sono collocate le UTA a servizio appunto della porzione uffici del ex sub. 1.

La gestione degli spazi così 'interdipendente' dovrà necessariamente vedere una regolamentazione specifica che comunque limita la godibilità e l'utilizzo del sub. 2 in esecuzione.

In generale lo stato di conservazione del plesso pare in buone condizioni stante anche l'utilizzo industriale a laboratorio di carpenteria. Occorre altresì specificare che nell'area 'corte comune/area di manovra' che cinge il fabbricato sono stoccati molti elementi della produzione del sito oltreché tettoie di fortuna non censite che andranno evidentemente rimosse.

Anche l'area esterna in parte utilizzata anche a parcheggio di autoveicoli dovrà essere regolamentata. L'accesso all'area comune avviene come citato sia attraverso cancello carraio scorrevole che per tramite di cancelletto pedonale che riporta inciso **** Omissis ****, che risulta innanzi al plesso di cui al ex sub. 1 tuttavia come indicato nell'atto di provenienza: è pure compreso pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).

Per una migliore descrizione del bene si rinvia a rilievo in allegato 6 e a documentazione fotografica in allegato 7.

PARTI COMUNI

Si rinvia marcatamente a quanto indicato nelle "precisazioni" in quanto le parti comuni costituiscono elemento dirimente all'interesse verso il bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rimanda al capitolo "Precisazioni" in quanto è presente una servitù nell'atto di provenienza, si riscontra che nella trascrizione della compravendita R.G. 576 R.P. 425 del 25/01/2013 non è specificatamente indicata la costituzione della predetta servitù. Si rinvia a documenti di ispezione ipotecaria in allegato 4.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile (F. 59 P. 35 Sub. 2) è occupato in virtù di contratto di comodato gratuito di unità immobiliare e di macchinari alla Società **** Omissis ****, nel contratto si legge al punto 6: *"il presente contratto oltre al comodato gratuito della porzione di capannone ad uso industriale, (...) prevede la concessione in uso gratuito dal comodante al comodatario dei seguenti macchinari presenti nella porzione del capannone stesso, che quest'ultimo si impegna ad utilizzare conservandoli in buono stato ed idonei al loro uso: pressa piegatrice idraulica IMAL, n. 2 saldatrici, n. 1 trapano a colonna, n. 1 segatrice a nastro, n. 2 molette, attrezzatura varia e minuta (martelli, cacciaviti, chiavi, brugole, ecc.)."* e prosegue al punto 7. *"la durata del presente contratto è stabilita con decorrenza da 8 luglio 2013 senza scadenza"*.

(Dato verificato con l'AdE).

PROVENIENZE VENTENNALI

ATTUALE PROPRIETARIO:

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A **** Omissis **** l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

**** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

Si rileva atto di trasformazione di società del **** Omissis ****

A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 59 Part. 193 soppresso ed unito costituisce l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 59 part. 35 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del **** Omissis ****

A **** Omissis **** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 59 part. 35, NCT Foglio 59 part. 36, NCT Foglio 59 Part. 37, CNT Foglio 58 part. 50 (SUL CERTIFICATO NOTARILE E' PRESENTE UN ERRORE ORTOGRAFICO 59 invece di 58), soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 59 part. 35 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di compravendita del **** Omissis **** per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Si allega atto di provenienza in allegato 3, repertorio n. 70.044, raccolta n. 16.334 Notaio **** Omissis **** del 27/12/2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di ALESSANDRIA aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 25/01/2013
Reg. gen. 578 - Reg. part. 32
Quota: 1/1
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Percentuale interessi: 7,40 %
Rogante: BARALIS GIORGIO
Data: 27/12/2012
N° repertorio: 70045
N° raccolta: 16335
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 13/02/2017

Reg. gen. 615 - Reg. part. 69

Quota: 1/1

Importo: € 511.409,18

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 255.704,59

Rogante: EQUITALLIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Data: 06/02/2017

N° repertorio: 1144

N° raccolta: 117

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 04/12/2019

Reg. gen. 5487 - Reg. part. 543

Quota: 1/1

Importo: € 779.546,24

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 389.773,12

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 03/12/2019

N° repertorio: 1955

N° raccolta: 119

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 30/01/2025

Reg. gen. 443 - Reg. part. 364

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: NELLA SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI SI LEGGE: "SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E L O STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE.- IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCritto PER EURO 132.245,95 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO.SPECIAL GARDANT S.P.A., CON SEDE IN ROMA, ALLA VIA CURTATONE N. 3, QUALE MANDATARIA DELLA -AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (GIA' SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.P.A.) CON SEDE IN NAPOLI, IN VICO DEI CORRIERI N.27, RAPPRESENTATA E DIFESA DAL L'AVV. MARIALUCREZIA TURCO DEL FORO DI ROMA (CF: TRCMLC63P48C352N), ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DI ROMA, VIA BARBERINI N.47."

NORMATIVA URBANISTICA

Circa l'area in cui trova collocazione il fabbricato questa ricade per il Piano Regolatore Generale Comunale di Casale Monferrato approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 6 giugno 1989, n.93-29164 e successive varianti nelle ARRE A PREMINENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (industriale-artigianale-commerciale). Si riporta in allegato 5 un estratto delle N.T.A. del P.R.G.C. per maggiore dettaglio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In ordine alla regolarità edilizia si riscontra quanto nel seguito.

Nell'atto di provenienza si legge in ordine all'intero plesso (sia il sub. 2 in esecuzione che tutto il resto ovvero il ex sub. 1 - altra u.i.u., che il sub. 3 bene comune non censibile):

"La parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica dei beni.

*Ai fini di cui alla vigente legislazione urbanistica, il signor **** Omissis ****, quale legale rappresentante della società venditrice, dichiara che quanto venduto è stato edificato a seguito di licenza edilizia numero 269 rilasciata dal Comune di Casale Monferrato in data 10 ottobre 1975, dichiarato agibile con provvedimento numero 3555/38 rilasciato il 28 settembre 1976 dal Comune di Casale Monferrato.*

Successivamente è stata rilasciata dal detto Comune concessione edilizia numero 117 in data 20 giugno 1980, per ampliamento, (intervento mai realizzato).

E' stata inoltre presentata al detto Comune SCIA in data 13 dicembre 2012, per realizzazione di tramezzatura a divisione del fabbricato.

In relazione alla citata SCIA la parte venditrice precisa e garantisce:

- . che la denuncia è corredata della prescritta documentazione e della relazione dell'esperto;*
- . che le opere realizzate sono in sintonia con gli strumenti urbanistici;*
- . che il Comune non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive dei lavori programmati nei tempi previsti.*

Tutti gli oneri, vincoli, spese relative al predetto provvedimento edilizio restano a carico della parte venditrice che esonera espressamente le parti acquirenti da ogni onere ed obbligo al riguardo."

In ordine a quanto sopra è stato eseguito accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Casale Monferrato e sono state rintracciate:

- domanda di permesso a Costruire del 06/09/1975 con la quale la ditta **** Omissis **** domandava l'autorizzazione a realizzare capannone industriale e servizi (di cui già a precedente domanda del 26/06/75 prot. 7282-e) con le stesse caratteristiche ma su un'area con caratteristiche leggermente modificate;
 - licenza edilizia n. 269 del 10/10/1975 rilasciata dalla Città di casale Monferrato;
 - autorizzazione di abitabilità e usabilità del 28/09/1976;
- Alla licenza citata è allegata Convenzione del **** Omissis **** circa i terreni acquistati dalla SA.MA. in ordine alla lottizzazione dei terreni e alle relative strisce di confino.

- domanda del 12/05/1980 di concessione per la realizzazione di piccolo ampliamento;
- concessione a edificare n. 117 del 20/06/1980;
- dichiarazione del 10/08/2016 della **** Omissis **** che le opere di cui alla concessione 117 del 20/06/1980 a nome della società **** Omissis **** non furono mai eseguite.

- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) del 13/12/2012 n. 471, ai sensi dell'art 19 L. 241/1990 e s.m.i. per interventi edilizi di cui all'art. 22 comma 1 e comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. presentata dalla **** Omissis **** per la realizzazione di tramezzatura di divisione del fabbricato e frazionamento;

- Comunicazione della **** Omissis **** al comune di non avere più intenzione di eseguire le opere con richiesta di archiviazione della pratica del 14 gennaio 2013.

- Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. presentata dalla **** Omissis **** per interventi di manutenzione straordinaria per la sostituzione di lastre di copertura in fibroamianto con lastre in lamiera grecata preverniciata di spessore 6/10mm e nella realizzazione di nuovo isolamento termico nella zona riscaldata;

- Certificato di collaudo finale dei lavori di cui sopra del 28/07/2016;

- Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 28/07/2016 registrata al prot. del Comune di Casale Monferrato Cla: 6.3 n. 0026595 del 11/08/2016.

- S.C.I.A. protocollo Cla 6.3 n. 0026597 del 11/08/2016 presentata dalla **** Omissis **** per la realizzazione di unità residenziale all'interno della porzione di fabbricato al civico 3 (di cui al ex sub. 1) non oggetto di procedura.

Si cita la pratica perché nella medesima viene altresì proposta una trasformazione delle aperture in quota (finestrature) del sub. 2 tuttavia realizzate in maniera difforme al progetto presentato.

- S.C.I.A. a completamento ed in Variante alla precedente (SCIA prot. 26597/2016/212 del 11/08/2016) presentata da **** Omissis **** dove in ordine al sub. 2 oggetto della presente procedura vengono indicate le aperture comunque in maniera difforme al realizzato.

Nel rinviare all'accesso agli atti in allegato 8, si precisa che rispetto alle pratiche comunali depositate, si riscontrano difformità e anomalie in particolare:

- Si riscontra che della SCIA del 13 dicembre 2012 che ha condotto al frazionamento catastale registrato in data 21/12/2012 è stata domandata archiviazione in data 14/01/2013, dunque il titolo è stato "annullato" benchè avesse già condotto ad un frazionamento. Giacchè il frazionamento può dirsi eseguito senza titolo.
- In virtù del frazionamento è stato compravenduto il sub. 2 in data 27/12/2012, dunque dopo la presentazione della pratica e prima dell'annullamento della medesima.
- Le SCIA del 2016 raffigurano e riportano interventi sulle aperture comunque eseguite in maniera difforme.

Oltre a quanto sopra la presenza di superfetazioni (simil tettoie) o compartimenti facilmente rimovibili, risultano più da considerarsi come elementi 'arredativi da rimuoversi' a cura dell'attuale utilizzatore piuttosto che elementi di difformità edilizia.

Tuttavia sentiti gli uffici comunali si è nella condizione in cui è possibile presentare richiesta di sanatoria ai sensi dell'Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024) che cita:

"1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in

sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. (...)

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

(...)

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Sentiti i tecnici comunali si dovranno presentare due pratiche di sanatoria:

- Una prima a nome di tutti i proprietari del plesso nel suo complesso per la regolarizzazione delle aperture orientativamente con il pagamento a titolo di oblazione di 1.032,00 euro (in riferimento alle sole difformità del sub. 2 – non si entra nel merito di eventuali ulteriori difformità delle parti non in esecuzione), cifra a cui andranno sommati i diritti di segreteria e i costi del tecnico presentatore;

Una seconda sanatoria per regolarizzare il frazionamento con il pagamento degli oneri per euro 1.032,00 minimo in funzione dell'attività insediata, e dunque al momento non quantificabili, cifra a cui andranno sommati i diritti di segreteria e i costi del tecnico presentatore;

Il valore del fabbricato già nella stima è stato convenientemente decurtato dei costi di sanatoria e presentazione pratiche relative considerando che il costo del professionista tecnico molto dipende dalla capacità contrattuale del singolo e che unitamente il costo di sanatoria può essere mutuato sulla base della modalità di presentazione della medesima.

Si tenga comunque presente che non è possibile in questa sede definire puntualmente i costi degli oneri in quanto derivanti dal tipo di attività da insediarsi.

Dunque i costi della sanatoria sono stati portati a deperimento del valore del bene, unitamente ai costi per rendere a tutti gli effetti autonomo il subalterno pur nei limiti derivanti dalla servitù dell'ingresso.

Il bene per quanto vendibile possiede tuttavia una serie di elementi che lo rendono poco appetibile sul mercato.

Vincoli od oneri condominiali

All'oggi non essendo in presenza di condominio non sono presenti oneri condominiali, tuttavia si rimanda a quanto indicato in "precisazioni" in ordine alla necessità di regolamentazione dell'utilizzo delle parti comuni, dell'indicazione di servitù di accesso al ex sub. 1 per tramite portone del sub. 2 e della necessità di o segregazione/separazione impiantistica tra i due subalterni o di una regolamentazione dell'uso e della possibilità di accesso ai medesimi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico.

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

- **Porzione di fabbricato industriale** ubicato a Casale Monferrato (AL) - via Cavalieri del Lavoro n. 5, porzione di edificio, piano Terra

L'area in cui trova collocazione la porzione di fabbricato industriale oggetto di esecuzione, è un'area periferica di Casale Monferrato, destinata ad attività artigianali, commerciali ed industriali a poca distanza dal centro; la via Cavalieri del lavoro infatti dista a poca distanza dall'arteria via Guglielmo Massaia che dal casello Autostradale Monferrato Sud collega il centro storico cittadino. La zona è tranquilla accanto ad una zona residenziale di semplice impianto di case basse, ordinate con una urbanizzazione ben dotata di aree verdi. La viabilità è scorrevole, la zona decisamente tranquilla, al netto di recenti fenomeni vandalici riportati dalla cronaca e anche dagli esecutati. Tuttavia la zona pare ben dotata di parcheggi e piuttosto ben tenuta. Non distando troppo dal centro può godere di tutti i servizi della città a pochi km di distanza e dell'uscita dalla medesima grazie ad una viabilità ben strutturata e connessa. Il bene è costituito da una porzione (metà) di un grosso fabbricato ad un piano fuori terra, con caratteristiche tipiche dell'edificio industriale/artigianale degli anni ottanta realizzato con struttura prefabbricata in c.a. e tamponamenti in tipo leca blocchi di colore rossastro. Facilmente riconoscibile, gode di una buona accessibilità grazie a un grande cancello scorrevole automatizzato verso la via Cavalieri del Lavoro. Il fabbricato appunto distinto in più subalterni, vede un solo subalterno (il n. 2) oggetto di esecuzione. **Su tale subalterno gravano importanti servitù di uso da**

parte dei sub. adiacenti che ne limitano la godibilità e l'utilizzo al netto di ingenti interventi e revisioni sia in atti che revisione impiantistiche. Si rinvia ad una lettura approfondita dell'elaborato peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 35, Sub. 2, Zc. 1, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 177.685,00

Il bene oggetto della procedura esecutiva, è costituito da una porzione di capannone industriale attualmente in uso ad una carpenteria, in buone condizioni generali (visto l'utilizzo) e senza considerarne lo sgombero, essendo macchinari e materiale stoccato (sia internamente che esternamente) non oggetto della procedura.

La porzione di fabbricato di cui al sub. 2, è pignorato per la sua quota intera 1/1, si riepiloga a seguire la procedura seguita per la stima del più probabile valore di mercato del bene, attuata anche sulla base del metodo sintetico comparativo.

Si precisa che è da intendersi compensata nella stima anche pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).

In particolare al fine della stima vengono applicate le *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007"*.

Ai sensi di quanto sopra, il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Immobile avente catastalmente categoria D/7 – capannone produttivo PT (Sub. 2)

Superficie lorda individuata: 997,11 mq.

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale= Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario= (Val OMI Max + Val OMI Min) / 2

Valore unitario lordo OMI – Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato, interrogazione anno 2024- semestre 2, Fascia Semicentrale, valore di mercato per tipologia prevalente capannoni industriali:

in stato conservativo normale Minimo = 210,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 285,00 euro/mq

Valore normale unitario = (285,00 + 210,00) / 2 = 247,50 euro/mq

A tale valore si applicano dei coefficienti correttivi normalmente utilizzati nella prassi estimativa, per ragguagliare il bene rispetto ad età, qualità e stato di manutenzione.

Per edifici oltre 10/20 anni in stato ottimale rispetto all'uso - coefficiente 0,90.

Valore normale unitario = 247,50 euro/mq x 0,90 = 222,75 euro/mq

Alla cifra suddetta si applica un ulteriore coefficiente correttivo legato agli elementi riscontrati come limitanti l'utilizzo del bene e necessità di regolarizzazione degli impianti (attualmente condivisi con il ex sub 1) al netto di eventuali diverse regolamentazioni non in questa sede valutabili nonché i costi di sanatoria già esplicitati in ordine alla regolarità edilizia incidenti complessivamente per il 20% del valore dell'immobile. (Al netto degli oneri).

Valore normale unitario = 247,50 euro/mq x 0,90 x 0,80 = 178,20 euro/mq

Valore del bene = 997,11 x 178,20 = 177.685,00 €

Tale valore medio unitario risulta in linea con quanto analizzato nel mercato locale, nonché con l'attuale flessione del mercato immobiliare e le condizioni di conservazione generale del fabbricato, necessitanti interventi per un uso razionale e maggiormente funzionale, pur considerando positivamente la posizione e le peculiarità del bene.

Identificativo corpo		Quota in vendita	Totale
Porzione di fabbricato industriale Casale Monferrato (AL) - via Cavalieri del Lavoro n. 5, edificio Porzione, piano Terra	Si precisa che è da intendersi compensata nella stima anche pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).	100,00%	€ 177.685,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene in esecuzione è costituito da una porzione di capannone industriale censito al NCEU del Comune di Casale Monferrato al Foglio 59, Particella 35 e subalterno 2. Il bene giunge all'esecutato per atto di compravendita **** Omissis **** del 2012, atto attraverso cui una porzione diviene di proprietà dell'esecutato, mentre l'altra porzione di fabbricato (subalterno 1) viene venduto a proprietà terza.

In ordine alla provenienza si legge nell'atto:

"Premesso che gli immobili oggi ceduti vengono alienati a seguito di procedura esecutiva rimasta sino ad oggi senza esito per carenza di offerte,

Ciò premesso le parti convengono quanto segue:

PRIMA VENDITA

**** Omissis ****, come rappresentata, vende in piena proprietà alla società **** Omissis ****, che come rappresentata accetta ed acquista, l'infra descritto immobile sito in Comune di CASALE MONFERRATO - viale Cavalieri del Lavoro n. 5 e precisamente forma oggetto del presente atto l'immobile che così si descrive:

- porzione di capannone industriale ad un piano fuori terra, composta da un ampio vano; confinante con: unità sub. 1 e piazzale di manovra comune a tre lati; detto immobile risulta censito al N.C.E.U. in ditta a **** Omissis ****

a Foglio 59 - numero 35 - sub. 2 - catg. D/7 - RC. euro 2.998,00.

Ai fini catastali si precisa che il Foglio 59 numero 35 sub. 2 proviene dal Foglio 59 numero 35.

Nella presente vendita è pure compreso pro quota il Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra).

La parte venditrice, ai sensi dell'art.29, comma 1 bis L.1985/52, dichiara che esiste sostanziale conformità - situazione, quindi, tale da non immutare l'esito del calcolo della rendita catastale attuale - fra i dati catastali, la planimetria catastale, e lo stato di fatto del bene ceduto. (...)"

Del che è da intendersi compreso con il bene di cui al sub. 2, la quota di cui al Foglio 59 - numero 35 - sub. 3 - bene comune non censibile a tutti i subalterni (piazzale di manovra); sulla nota di trascrizione del pignoramento si legge infatti nella Sezione D - Ulteriori Informazioni: *"SI PRECISA QUANTO SEGUE:- L'IMMOBILE, MEGLIO DESCRITTO NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VIENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO E L O STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE."*

In ordine alle servitù (presente in atto ma non dettagliata nella trascrizione del medesimo), si legge sempre nell'atto di provenienza all'articolo 3:

"Le presenti vendite seguono a corpo e non a misura, con tutte le ragioni, azioni, diritti e servitù di ogni genere inerenti a quanto venduto, che viene trasferito alle parti acquirenti liberi da persone e/o cose, vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli come la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce, ad eccezione di:

*. **** Omissis ****;*

*. **** Omissis ****.*

Detta ipoteca è inefficace in quanto il debito viene estinto in data odierna e la parte venditrice si impegna ed obbliga a provvedere, a sua cura e spese, alla cancellazione dell'ipoteca ai sensi del D.L. 31 gennaio 2007 numero 7 convertito in Legge 2 aprile 2007 numero 40; altresì in data odierna viene emesso il provvedimento di estinzione del pignoramento, in ragione dell'avvenuto pagamento, e con l'intesa che ogni e qualsiasi spesa od onere connessa all'estinzione e alla formalità dell'annotamento sia a cura e spese di parti acquirenti.

*Le parti danno atto e convengono che l'accesso alla proprietà di cui alla seconda vendita (ovvero alla proprietà di cui al sub. 1) avverrà con ogni mezzo tramite un portone che collega la proprietà **** Omissis **** al cortile comune, dovendosi intendere tale servitù oggi costituita per destinazione del padre di famiglia o diversamente per convenzione, collegata alla reciprocità di rapporti fra le parti e alla definizione dei corrispettivi nei confronti del venditore."*

In virtù di quanto sopra il sub. 2 è gravato da una servitù di accesso ai proprietari dell'U.I.U. adiacente.

Si rinvia alla lettura dell'atto al capitolo "Modalità di pagamento dei prezzi e Mediazioni". Rispetto a quanto indicato si riscontra che gli impianti realizzati ed all'oggi esistenti, risultano particolarmente interconnessi e al fine di una vendita a soggetto terzo, il sub. 2 dovrà essere "separato" impiantisticamente dal "sub. 1) al netto di eventuali convenzioni di uso concordate tra le parti in quanto all'oggi risulta che l'impianto meccanico di climatizzazione di cui agli uffici del sub. 1 abbia le unità di trattamento aria esterne collocate all'interno del sub. 2, analogamente nel sub. 2 trova collocazione un ampio armadio tecnico dell'impianto elettrico cui fanno capo tutti i macchinari e gli impianti anche del sub. 1.

Anche in ordine all'utilizzo delle parti comuni (corte) sarà necessario regolamentarne utilizzo, manutenzione e cura.

In merito a quanto citato in appresso in ordine a precedente pignoramento si precisa che come evidente nell'ispezione allegata in allegato 4, Nota di trascrizione registro generale n. 690, registro particolare n. 488 del 11/02/2009 con ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2016 al Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO Registro

particolare n. 216 Registro generale n. 1706 è avvenuta CANCELLAZIONE.

Occorre inoltre segnalare marcatamente che occorrerà regolarizzare non solo l'aspetto edilizio delle aperture ma soprattutto la mancanza del titolo edilizio utile a giustificare il frazionamento che ha condotto alla creazione del sub. 2, in quanto della pratica cui fa riferimento ovvero la S.C.I.A. 471 del 13/12/2012 è stata domandata dalla ditta ***omissis*** (venditore) l'archiviazione in data 14 gennaio 2013.

L'atto di compravendita tra la ditta ***omissis***, il soggetto terzo acquirente dell'allora sub. 1 e la ***omissis*** esecutato acquirente del sub.2 è del 27/12/2012.

In tale atto è indicato: *"E' stata inoltre presentata al detto Comune SCIA in data 13 dicembre 2012, per realizzazione di tramezzatura a divisione del fabbricato.*

In relazione alla citata SCIA la parte venditrice precisa e garantisce:

, che la denuncia è corredata della prescritta documentazione e della relazione dell'esperto;

, che le opere realizzate sono in sintonia con gli strumenti urbanistici;

, che il Comune non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive dei lavori programmati nei tempi previsti.

Tutti gli oneri, vincoli, spese relative al predetto provvedimento edilizio restano a carico della parte venditrice che esonera espressamente le parti acquirenti da ogni onere ed obbligo al riguardo."

I costi della sanatoria sono stati portati a deperimento del valore del bene, unitamente ai costi per rendere a tutti gli effetti autonomo il subalterno pur nei limiti derivanti dalla servitù dell'ingresso.

Il bene per quanto vendibile possiede tuttavia una serie di elementi che lo rendono poco appetibile sul mercato a causa delle forti limitazioni nell'utilizzo.

Inoltre nel rinviare al capitolo Regolarità Edilizia si segnala che è necessario redigere sanatorie specifiche per regolarizzare la situazione in essere, e che nelle cifre indicate non è possibile indicare gli oneri di urbanizzazione in quanto dipendenti dal tipo di attività che si andrà ad insediare al sub. 2.

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 06/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura Camerale Esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - verifica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di P.R.G.C. del Comune di Casale Monferrato
- ✓ N° 6 Altri allegati - Scheda di rilievo e confronto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Esito accesso agli atti comunali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto O.M.I.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione catastale