TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borgognoni Annalisa, nell'**Esecuzione Immobiliare 126/2024** del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:
Partita IVA:
Via

contro

Codice fiscale:
Partita IVA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 12
Vincoli od oneri condominiali 13
Stima / Formazione lotti 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 02/10/2024, la sottoscritta Arch. Borgognoni Annalisa, con studio in Via Dante Alighieri, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email arch.borgognoni@gmail.com, PEC annalisa.borgognoni@archiworldpec.it, Tel. 392 1784819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Sesia (VC) - viale Sant' Euseo 30.

DESCRIZIONE

Laboratorio artigianale con rivendita e cortile di pertinenza sito in comune di Serravalle Sesia, in zona di espansione mista sita a nord rispetto al centro storico, nei pressi di corso Matteotti, arteria principale del comune di Serravalle Sesia. L'immobile si trova a circa 500 metri di distanza dal centro di Serravalle Sesia (5.000 abitanti) e a circa 3,5 km di distanza dal centro di Borgosesia (13.000 abitanti). I due centri dispongono complessivamente di una notevole dotazione di tutti i principali servizi pubblici e privati (scuole, centri commerciali, negozi di vicinato, banche, farmacie, ecc.).
Il CTU ha provveduto ad effettuare sopralluogo in data 23.10.2024 alla presenza del debitore esecutato sig. Cavallo Paolo e del custode avv. Federico Bosetti.

In seguito ai rilievi esposti dall'avvocato Bosetti durante l'udienza tenutasi in data 11.02.2025, il CTU è stato incaricato dal Giudice della verifica puntuale delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Il CTU ha provveduto ad effettuare sopralluogo in data 25.02.2025 alla presenza del debitore esecutato sig. Cavallo Paolo. Durante il sopralluogo il CTU ha provveduto al rilievo delle difformità con l'ausilio del collaboratore arch. Paolo De Marco.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

  Codice fiscale:
  Partita IVA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- : (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione presenta i seguenti confini:
a nord il mappale 158 del foglio 17 di proprietà della sig.ra nata a (VC) il , c.f. , ad ovest con il viale Sant'Euseo, a sud con il mappale 379 del foglio 17 di proprietà del sig. nato a (VC) il , c.f. e con il mappale 381 del foglio 17 di proprietà della ditta con sede in (VC), p.iva , ad est con il corso Matteotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	29,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	3,00 m	T
Laboratorio pasticceria	192,00 mq	203,00 mq	1	203,00 mq	4,00 m	T
Area forni	113,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	4,00 m	T
Laboratorio panificazione	198,00 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	4,00 m	T
Magazzino	109,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	4,00 m	T
Area spedizione	185,00 mq	192,00 mq	1	192,00 mq	4,00 m	T
Ufficio	39,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	4,00 m	T
Bagni Spogliatoi	42,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	T
Centrale termica	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,70 m	T
Cortile/area esterna	947,00 mq	947,00 mq	0,1	94,70 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**1071,70 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**1071,70 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

FG 17 PART 365

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/11/2002** al **10/11/2003**		Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 365 Categoria D8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Rendita € 6.558,00 Piano T Graffato si
Dal **10/11/2003**		Catasto **Fabbricati** Fg. 17, Part. 365 Categoria D8 Rendita € 6.752,00 Graffato si

La particella 365 del foglio 17 è stata originata dalle seguenti pratiche:

- Variazione per Fusione-Ampliamento-Demolizione parziale-Ristrutturazione n° 115456 del 12/11/2022 con soppressione dei seguenti identificativi catastali :

  Foglio 17, particella 159 - cat. C/3, classe 6 , consistenza 230 mq, rendita euro 463,26;

  Foglio 17, particella 241, sub. 4 - cat. C/7, classe 3, consistenza 349 mq, rendita euro 252,3.

CATASTO TERRENI

FG 17 PART 365

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/05/1975** al **24/03/1990**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 167 qualità classe FU D ACCERT Superficie 00 ha 28 are 70 ca
Dal **24/03/1990** al **21/02/1994**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 167 qualità classe FU D ACCERT Superficie 00 ha 28 are 70 ca
Dal **21/02/1994** al **11/11/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 167 qualità classe ENTE URBANO Superficie 00 ha 34 are 30 ca
Dal **11/11/2002** al **11/11/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 365 qualità classe ENTE URBANO Superficie 00 ha 13 are 85 ca
Dal **11/11/2002** al **11/11/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 365 qualità classe ENTE URBANO Superficie 00 ha 20 are 15 ca
Dal **11/11/2002**		Catasto **Terreni** Fg. 17, Part. 365 qualità classe ENTE URBANO Superficie 00 ha 20 are 51 ca

Il mappale 365 del foglio 17 è stato originato dalle seguenti pratiche:

- Variazione d'ufficio del 09/03/1992 in atti dal 11/03/1992 n° 2113.1/1992 (nella variazione sono stati soppressi i seguenti mappali : Fg 17 particella 159 e Fg. 17 particella 160);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Variazione d'ufficio del 21/02/1994 in atti dal 22/02/1994 M. 1527/94 (nella variazione sono stati soppressi i seguenti mappali : Fg 17 particella 161 e Fg. 17 particella 162);

- Frazionamento del 11/11/2002 pratica n° 105919 in atti dal 11/11/2002 (n° 1568.1/2002) (nel frazionamento sono stati soppressi i seguenti mappali Fg 17 particella 167 e Fg 17 particella 252 e Variato il seguente mappale Fg 17 particella 366.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	365			D8				6752 €		si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
17	365				ENTE URBANO		00 20 51 mq			si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali ed i dati presenti nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attento confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale presente al Catasto Urbano del comune di Serravalle Sesia sono emerse le seguenti lievi difformità distributive interne che non incidono sulla consistenza dell'immobile:

- Diversa giacitura della parete di separazione tra l'area vendita e l'area pasticceria. All'interno dell'area vendita è stato ricavato un ripostiglio;
- Ripostiglio ricavato in area pasticceria;
- Apertura n° 2 passate in area spogliatoi;
- Apertura n° 2 passate tra area forni ed area panificazione (a servizio delle celle frigorifere);
- Apertura n° 1 varco tra area spedizione ed area magazzino.

La planimetria catastale esistente consente comunque la corretta individuazione del bene ai fini della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

Si precisa che i beni strumentali, presenti nell'immobile pignorato, a servizio dell'attività di panificazione esercitata dalla ditta ' non sono oggetto di esecuzione.

PATTI

L'immobile risulta occupata dalla ditta debitrice esecutata Il laboratorio di panificazione risulta in attività. Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate sede di Vercelli non risultano contratti di locazione in essere riferiti al bene oggetto di stima (rif. Comunicazione agenzia Entrate del 20/12/2024).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile, costruito su lotto di pertinenza, è dotato di un'area di circa 90 mq a ridosso di viale sant'Euseo, adibita a parcheggio, che risulta di tipo privato ad uso pubblico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il laboratorio artigianale di panificazione ha sede in un capannone di tipo artigianale sito tra viale Sant'Euseo e corso Matteotti. Il fabbricato presenta infatti due fronti, dal principale su viale Sant'Euseo è possibile accedere direttamente alla rivendita, al panificio ed all'area forni; dal fonte secondario, su corso Matteotti, è possibile accedere al cortile di pertinenza e da lì al magazzino, all'area spedizione ed alla centrale termica. L'immobile, di forma regolare, è costituito dalla giustapposizione di tre tipologie di fabbricati: il fabbricato originario, costituito da un capannone con struttura prefabbricata in cemento armato, con copertura inclinata e tamponamenti perimetrali in pannelli cementizi. I serramenti sono di tipo metallico, a nastro , con pannelli vetrati. Il pavimento è in piastrelle di gres di piccolo formato. Le pareti risultano tinteggiate e dotate di rivestimento in piastrelle fino ad altezza di circa 2 metri. La porzione su strada del fabbricato originario risulta occupata dallo spazio di rivendita, delimitato da pareti realizzate in profilato di alluminio e pannelli ciechi coibentati e trasparenti vetrati . Il locale commerciale è parzialmente rivestito in pannelli di legno. Sono presenti tracce di muffa dovuta a condensa per la presenza di ponti termici. In aderenza al fabbricato originario di sviluppa l'ampliamento risalente alla fine degli anni 90 del secolo scorso, realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato a travi e pilastri, con pannelli di tamponamento con rivestimento esterno in ghiaia lavata, copertura piana in lastre cementizie prefabbricate , dotata di lucernario a nastro con serramento metallico e pannelli a cupolino trasparenti in policarbonato. Il capannone è dotato di portoni di tipo industriale in metallo coibentato, finestre a nastro con serramenti in alluminio. Internamente i locali risultano dotati di controsoffittatura realizzata con struttura in alluminio e quadrotti in materiale isolante e ignifugo. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di piccolo formato. Il pavimento della zona magazzino risulta incompleto poiché in alcune zone le piastrelle risultano mancanti in quanto staccate dal supporto. Le pareti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono tinteggiate. La zona ufficio risulta delimitata da pareti realizzate con struttura in alluminio e pannelli opachi coibentati e trasparenti in vetro. All'interno del capannone tutti gli impianti risultano a vista. Il blocco ospitante gli spogliatoi ed i servizi igienici risulta realizzato in muratura portante con copertura in lastre cementizie prefabbricate. Il suddetto blocco presenta un'altezza inferiore a quella del capannone artigianale, internamente le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di gres di piccolo formato, i serramenti sono in alluminio ed i locali sono dotati di controsoffittatura con struttura in alluminio e quadrotti in materiale isolante e ignifugo. I locali destinati a servizi igienici sono dotati degli apparecchi igienico sanitari. È presente una centrale termica ma non è stato possibile rilevare i corpi scaldanti.

Relativamente alle aree esterne si segnala la presenza di un'area privata ad uso pubblico (parcheggio) su viale sant'Euseo in prossimità del prospetto esterno. Da corso Matteotti, attraverso un cancello metallico , è possibile accedere all'area cortilizia di pertinenza presente su lato est. Il cortile presenta pavimentazione in masselli autobloccanti.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato
tutt'ora in attività e che svolge presso l'immobile pignorato attività di panificazione con rivendita.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Dal 01/03/1994</td><td rowspan="6">[redacted]</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Battaggia Renzo</td><td>01/03/1994</td><td>65211</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Biella</td><td>19/03/1994</td><td>2257</td><td>1776</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- E' stato consultato l'atto di acquisto risalente al 1994 presso Agenzia delle Entrate - ufficio di Biella in data 30.12.2024;
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Biella il 07/05/2007
  Reg. gen. 5144 - Reg. part. 1290
  Quota: 1/1
  Importo: € 144.000,00
  A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI
  Contro
  Capitale: € 72.000,00
  Percentuale interessi: 5,68 %
  Rogante: Notaio Sebastiano Astuto
  Data: 04/05/2007
  N° repertorio: 94175
  N° raccolta: 6217
- **Ipoteca volontaria** derivante da Ipoteca volontaria
  Iscritto a Biella il 21/11/2008
  Reg. gen. 10752 - Reg. part. 1831
  Quota: 1/1
  Importo: € 73.739,60
  A favore di Molini Saini spa
  Contro
  Rogante: Notaio Cristina Bertoncelli
  Data: 17/11/2008
  N° repertorio: 9514
  N° raccolta: 2937
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo avviso addebito
  Iscritto a Biella il 22/11/2016
  Reg. gen. 9003 - Reg. part. 1114
  Quota: 1/1
  Importo: € 245.380,18
  A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa
  Contro
  Capitale: € 122.690,09
  Rogante: Equitalia
  Data: 21/11/2016
  N° repertorio: 540
  N° raccolta: 12116
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo avviso addebito
  Iscritto a Biella il 22/11/2016
  Reg. gen. 9002 - Reg. part. 1113
  Quota: 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Importo: € 211.405,38
A favore di Equitalia Servizi Riscossione spa
Contro
Capitale: € 105.702,69
Rogante: Equitalia
Data: 21/11/2016
N° repertorio: 539
N° raccolta: 12116

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo avviso adebito
  Iscritto a Biella il 14/03/2022
  Reg. gen. 2062 - Reg. part. 258
  Quota: 1/1
  Importo: € 141.513,36
  A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI
  Contro
  Capitale: € 70.756,68
  Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione
  Data: 11/03/2022
  N° repertorio: 981
  N° raccolta: 12122
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo accertamento esecutivo
  Iscritto a Biella il 13/05/2022
  Reg. gen. 4209 - Reg. part. 540
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.272.061,66
  A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro
  Capitale: € 636.030,83
  Rogante: Agenzia delle entrate
  Data: 12/05/2022
  N° repertorio: 1001
  N° raccolta: 12122
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo
  Iscritto a Biella il 18/10/2022
  Reg. gen. 8838 - Reg. part. 1139
  Quota: 1/1
  Importo: € 724.000,00
  A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI
  Contro
  Capitale: € 362.000,00
  Rogante: Notaio Astuto
  Data: 20/11/2002
  N° repertorio: 85053
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo accertamento esecutivo
  Iscritto a Biella il 13/11/2023
  Reg. gen. 10406 - Reg. part. 1041
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.829,20
  A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro
  Capitale: € 120.414,60
  Rogante: Agenzia delle entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data: 09/11/2023
N° repertorio: 1117
N° raccolta: 12123

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo accertamento esecutivo
  Iscritto a Biella il 29/08/2024
  Reg. gen. 8045 - Reg. part. 925
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.136.907,82
  A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione
  Contro
  Capitale: € 568.453,91
  Rogante: Agenzia delle entrate
  Data: 27/08/2024
  N° repertorio: 1219
  N° raccolta: 12124

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione di stima ricade in 'Zona B4 - Produttivi Insediati' del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Serravalle Sesia (D.C.C. n. 38 del 28/10/2016 Adozione Progetto definitivo rielaborato (comma 17, art. 15 L.R. 56/77 ante L.R. 3/2013) e D.G.R. 29 agosto 2017 n. 30-5564 Approvazione Regione Piemonte progetto definitivo con modifiche ex officio.
Si allega estratto della Tavola 3C-3 del PRGC e delle NTA.

Nella 'Zona B4 - Produttivi Insediati' sono permesse le seguenti destinazioni d'uso produttive:
- artigianato di servizio non nocivo e molesto
- artigianato di produzione ed industria con servizi ed uffici connessi
- depositi e magazzini con servizi ed uffici connessi
- sede fieristica espositiva.

Sono permessi i seguenti interventi:
Manutenzione ordinaria (MO)
Manutenzione straordinaria (MS)
Ristrutturazione Edilizia:
senza aumento di superfici o volumi (REA)
con aumento di superfici o volumi (REB)
Demolizione senza ricostruzione (D)
Completamento:
ampliamento (A)
sopraelevazione (S)
Nuovo Impianto (NI)
Riqualificazione ambientale (RA).

'Per i fabbricati esistenti nella zona B4 che alla data di adozione del presente P.R.G. abbiano capacità edificatoria esaurita, è consentito, "una tantum", l'ampliamento (A) e,o la sopraelevazione (S) contenuti entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e,o della superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di ogni altro parametro prescritto per la specifica zona ...
E' compatibile con l'uso produttivo la destinazione commerciale, limitata alla vendita di prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e sempre che gli spazi ad essa destinati non superino il 15% della superficie utile lorda (Sul) complessiva dell'insediamento. Una superficie utile netta di vendita (Sun) non superiore a 150. mq. è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comunque consentita.
Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le residenze stabili private (c.1), di cui al precedente articolo 11, per la custodia e l'esercizio degli immobili, nella misura di un alloggio , con superficie utile netta (Sun) non superiore a 100 mq. , per ogni attività con superficie utile netta (Sun) fino a 500 mq. e nella misura di due alloggi , con superficie utile netta (Sun) non superiore a 200 mq. , per ogni attività con superficie utile netta (Sun) superiore a 500 mq.
Le attività produttive insediate in lotti di superficie superiore a mq. 10.000, che siano dismesse in tutto o in parte, potranno essere riutilizzate solamente a seguito di intervento urbanistico (S.U.E.) preventivo di iniziativa privata o pubblica.
Il riutilizzo delle aree B4 deve necessariamente prevedere soluzioni di accesso a salvaguardia dei flussi di traffico lungo gli assi viari.
L'altezza delle costruzioni (H) non si applica a : silos, torri, ciminiere, magazzini verticali automatizzati , volumi tecnici in genere .
La superficie coperta (Sc) dei corpi di fabbrica e,o delle strutture di cui al comma precedente dovrà essere contenuta entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente ed in progetto. I relativi interventi dovranno proporre idonee soluzioni di mitigazione visiva al fine di ridurre il disturbo percettivo che potranno causare nei confronti sia dell'ambiente naturale sia del costruito.
Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area a diversa destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto'.

L'immobile risulta inserito in area di rispetto cimiteriale (Art. 35 - Vincolo cimiteriale), le NTA prevedono per quest'area il divieto di costruzione per la fascia compresa entro 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune.
Nelle fasce di rispetto cimiteriali, fatti salvi eventuali diritti acquisiti, si applicano le disposizioni del vigente art.27, comma 6, della L.R. 56/77 così come modificata dalla L.R. 3/2013.

L'immobile risulta inserito nel 'Perimetro centri edificati' di cui alla Legge 865/71.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione del capannone originario è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serravalle Sesia è emersa l'esistenza della seguente documentazione autorizzativa:
- CONCESSIONE EDILIZIA N° 5/1977 (interventi su capannone originario)

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 65/1987 (interventi su capannone originario)

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 131/1987 (interventi su capannone originario)

- CONCESSIONE EDILIZIA N° 102 del 29/08/1995, relativa ad 'Ampliamento capannone artigianale' . Fine lavori in data 25/09/1998 (ampliamento)

- DENUNCIA DI INIZO ATTIVITA' N° 143 del 23/09/1998 relativa a 'Variante in corso d'opera alla Concessione n° 102/1995' (ampliamento).

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con i progetti concessionati dal comune di Serravalle Sesia sono emerse le seguenti lievi difformità distributive interne che non incidono sulla consistenza dell'immobile:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Diversa giacitura della parete di separazione tra l'area vendita e l'area pasticceria. All'interno dell'area vendita è stato ricavato un ripostiglio;
- Ripostiglio ricavato in area pasticceria;
- Apertura n° 2 passate in area spogliatoi;
- Apertura n° 2 passate tra area forni ed area panificazione (a servizio delle celle frigorifere);
- Apertura n° 1 varco tra area spedizione ed area magazzino.

A livello di prospetti si segnala:

- modifica del serramento esterno della zona ufficio;
- modifica del serramento della zona vendita;
- presenza armadietti contatori su prospetto verso viale San'Euseo.

Per sanare tali difformità si rende necessario il deposito di una SCIA in sanatoria. I costi relativi alla pratica possono essere così dettagliati:

- prestazioni professionali per rilievo dell'immobile e redazione pratica SCIA in sanatoria per un importo pari ad euro 2.000,00 (oltre a cassa previdenza 4% ed iva 22%);
- diritti, bolli, sanzione amministrativa pari ad euro 1.032,00;
- prestazioni professionali per pratica Docfa di aggiornamento catastale di importo pari ad euro 500,00 (oltre a cassa previdenza 4% ed iva 22%);
- diritti catastali e visure pari ad euro 100,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Serravalle Sesia (VC) - viale Sant' Euseo 30
  Laboratorio artigianale con rivendita e cortile di pertinenza sito in comune di Serravalle Sesia, in zona di espansione mista sita a nord rispetto al centro storico, nei pressi di corso Matteotti, arteria principale del comune di Serravalle Sesia. L'immobile si trova a circa 500 metri di distanza dal centro di Serravalle Sesia (5.000 abitanti) e a circa 3,5 km di distanza dal centro di Borgosesia (13.000 abitanti). I due centri dispongono complessivamente di una notevole dotazione di tutti i principali servizi pubblici e privati (scuole, centri commerciali, negozi di vicinato, banche, farmacie, ecc.).

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 365, Categoria D8, Graffato si

  Identificato al catasto Terreni - Fg. 17, Part. 365, Qualità ENTE URBANO, Graffato si

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

  Valore di stima del bene: € 300.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Serravalle Sesia (VC) - viale Sant' Euseo 30	1071,70 mq	300,00 €/mq	€ 321.510,00	100,00%	€ 321.510,00
				Valore di stima:	€ 321.510,00
				A dedurre	
				Deprezzamento pari al 5%	€ 16.075,50
				Importo per regolarizzazione edilizia e catastale	€ 4.304,00
				VALORE FINALE DI STIMA IMMOBILE	€ 301.130,50
				VALORE FINALE DI STIMA IMMOBILE (arrotondato)	**€ 300.000,00**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si è ritenuto di utilizzare il metodo sintetico-comparativo. La stima è stata quindi desunta dal confronto tra i valori di mercato di cessione di fabbricati analoghi posti nel medesimo contesto dei beni pignorati ed i valori medi per il Comune di Serravalle Sesia espressi dal 'Listino Immobiliare' n° 26 - dicembre 2023 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli. Sono stati presi in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza del bene.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta, dopo aver determinato il valore commerciale dello stesso, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, ha provveduto ad una riduzione percentuale pari al 5% del valore commerciale, in considerazione anche dell'assenza di garanzia per i vizi dei beni posti e della carenza di certificazioni relative agli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borgognoni Annalisa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A - Localizzazione e documentazione fotografica
- ✓ B - Documentazione catastale
- ✓ C - Ispezione ipotecaria
- ✓ D - Estratti PRGC
- ✓ E - Concessioni edilizie
- ✓ F – Certificaizoni impianti
- ✓ G – Comunicazione Agenzia Entrate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009