

La presente relazione è stata compiuta dal sottoscritto **Ing. Oronzo Mongiò**, con studio in Trino Vercellese - corso Italia n° 45 - ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli con il numero d'Albo 857, per incarico del Sig. Giudice **Dot. Di Bernardo** del Tribunale di Casale Monferrato conferito il giorno 17 febbraio 2004.

La relazione di consulenza riguarda gli immobili di proprietà della società **[REDACTED] S.R.L.** (**[REDACTED] S.R.L.**) con sede in Casale Monf.to (AL), **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**, sottoposti ad atto di pignoramento immobiliare del 9 giugno 2003, a seguito del procedimento promosso da **SAN PAOLO IMI S.P.A.** rappresentata dall'**Avv. [REDACTED]** (n. 35/03 R.G.).

Il sottoscritto fu posto il seguente quesito:

- a) *Descriva sommariamente gli immobili pignorati indicando, con riferimento a ciascun immobile, i dati catastali, l'ubicazione, le coerenze ed il valore attuale provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la denuncia al N.C.E.U., a segnalarlo e corredando, in caso di fabbricati, la descrizione di esaustiva documentazione fotografica della consistenza e del sito;*
- b) *dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato precisando, in quest'ultimo caso, chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e, nel caso che tale titolo sia un contratto d'affitto o locazione, quale ne sia la scadenza e se sia registrato o meno;*
- c) *qualora si tratti di immobile facente parte di fabbricato a regime condominiale, accerti, in ossequio al combinato disposto degli artt. 63 disp. att. codice civile e 1292 C.C., gli oneri per i contributi dovuti e non ancora versati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea dei condomini per l'anno in corso e per il precedente, per i quali l'aggiudicatario sarà obbligato in solido con l'esecutato;*
- d) *integri, se necessario, la documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c. e dica se i dati risultanti dai detti documenti agli atti corrispondano a quelli effettivi indicando, per il caso di non corrispondenza di tali dati, le eventuali differenze e le loro cause;*

ORONZO MONGIÒ
ING. N. 857
VERCELLI

ASTE GIUDIZIARIE
2. ATTO DI PIGNORAMENTO:



Premesso che la società **San Paolo IMI S.p.A.** con sede centrale in Torino, piazza San Carlo n. 165, vanta un credito di Euro 24.587,45 (oltre interessi sino al soddisfo e le spese successive occorrente) nei confronti della società **[REDACTED]**, con sede in Casale M.to (AL), **[REDACTED]** n. **[REDACTED]** (partita IVA: **[REDACTED]**), la stessa ha sottoposto, con pignoramento immobiliare del 09.06.2003, ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà della società debitrice siti in Casale M.to (AL), N.C.E.U.:

foglio	mappale	categoria	ubicazione	consistenza
36	129 sub 98	C/1	via Caccia n. 1, ang. Via Lanza n. 112-114	
36	129 sub 99	C/2	via Caccia n. 1, ang. Via Lanza n. 112-114	
36	129 sub 100	C/2	via Caccia n. 1, ang. Via Lanza n. 112-114	



I beni immobili indicati nel precedente paragrafo sono così riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano dell'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria:

Comune Censuario di Casale M.to (AL) [B885] - N.C.E.U. - Fabbricato intestati a: IMM. DOMUS LC S.R.L. con sede in Casale M.to [c.f. n° 06793510154], proprietario per intero:



OM 22 S

In realtà l'immobile è situato al primo e secondo piano, come è evidente dalle fotografie effettuate.

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Di seguito gli immobili saranno descritti e valutati in modo sintetico; per quanto concerne la valutazione sono stati considerati:

- i valori di mercato vigenti nella zona considerata;
- lo stato degli immobili;
- la peculiarità dei medesimi;
- l'esistenza o meno di opere abusive sanabili e non;

- i nuovi estimi catastali per i fabbricati ed i terreni;

Gli immobili sottoposti a pignoramento ed interessati dalla presente esecuzione, sono costituiti da due blocchi, tutti ubicati nel Comune di Casale Monferrato: uno in via Guglielmo Caccia n° 1, angolo via Lanza; l'altro in vicolo Bottero n° 11, angolo via dei Fiori.

Per quanto concerne gli immobili ubicati in via G. Caccia la situazione è piuttosto complessa: si tratta infatti di una costruzione risalente al tardo '600 o '700 ed adibita, fino a tempi non remoti, ad Ospedale (*l'Ospedale della Misericordia*). Tale costruzione è caratterizzata da notevoli altezze ai piani ed una disposizione dei vani che segue una maestosa logica. Proprio tale caratteristica, per così dire *monumentale*, rende difficile una semplice valutazione: infatti indipendentemente dal costo d'acquisizione, le spese di ristrutturazione (*almeno per quanto riguarda le parti successivamente indicate ai Lotti 1 e 2*) per rendere utilizzabile la struttura appaiono decisamente troppo elevati. D'altra parte un recupero con la finalizzazione di tipo abitativo, senza il rispetto dell'architettura esistente, sarebbe solo uno scempio di nessuna utilità commerciale.

1. La parte al piano seminterrato (subalterni 98 e 99) ha un unico accesso e si sviluppa in ampi locali per una superficie complessiva di 435 metri quadrati:

- il sub 98 presenta 4 grandi vani con pareti intonacate e volte in mattoni a vista, con altezza massima di 3,30 metri e senza alcuna luce verso l'esterno.
- Il sub 99 ha locali più angusti, alcune prese d'aria verso l'esterno ed una altezza media di 2,70 metri.

Questi locali una volta erano adibiti a discoteca, ma ora sono in completo stato di abbandono, si nota solo la pavimentazione e le guaine nel muro per un eventuale impianto elettrico (fotografie 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29).

2. Il piano terreno ha una superficie di 192 metri quadrati ed posto verso il lato strada consiste in locali (sub. 100), privi di qualsiasi accessorio, con altezze fino a 6 metri; lo stato di detti locali è evidente nelle foto 30, 31, 32, 33, 34.

Lo scrivente considera logico accorpare le parti descritte ai punti 1. e 2. ed assegna a questi immobili un valore globale di € 250.000,00. A tali immobili sarà aggiunta una delle cantine, successivamente indicate, per una equa ripartizione.

3. Mediante uno splendido quanto rovinato scalone, si accede al primo piano (sub 101), costituito da un grande porticato e da vani con altezze impressionanti (sino a 8,20 metri d'altezza) ed in parte tramezzati. Anche tali vani sono in stato di abbandono e la loro situazione si evince dalle fotografie 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46.

4. Da una scala interna (foto 43) si accede al secondo piano (sub. 102) e ad un terrazzo - o meglio lastrico solare di 48 metri quadrati (sub 103).

Lo scrivente considera funzionale l'accorpamento delle parti descritte ai punti 3. e 4. ed assegna a questi immobili un valore globale di € 120.000,00. A tali immobili sarà aggiunta una delle cantine, successivamente indicate, per una equa ripartizione.

Dalla parte del fabbricato lungo via Lanza, si trovano n. 4 cantine, che non hanno di fatto

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMI SAS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tutti gli immobili in via Caccia sono liberi e non occupati.

Per detti immobili sono state rilasciate licenze di costruzione e concessioni edilizie (con varianti) ed altri atti successivi al 01.09.1967:

- Autorizzazione edilizia n. 186 del 04.06.1991 per rifacimento tetto e tinteggiatura;
- Autorizzazione edilizia n. 432 del 29.11.1991 per opere di risanamento conservativo e ristrutturazione di unità ad uso commerciale;
- Concessione edilizia n. 28 del 23.02.1993 per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso (da commerciale ad abitazione);
- Concessione in sanatoria (da condono edilizio 23.12.1994) n. 1970 rilasciata il 07.10.1998 relativa a ristrutturazione edilizia al piano terreno, con cambio di destinazione d'uso da androne di accesso a locali abitativi;
- Abitabilità n. 963 del 07.10.1998 relativa alla concessione in sanatoria predetta.

- **GRISIS** -

Gli immobili di cui al foglio 36, mappale 129, subalterni 73, 82, 83, 86 [nati dalla soppressione del subalterno 60, già ex subalterni 10, 11, 12, 43, 46, 47, 48, 49, 50 e 58 (già ex 44, 45)], 93 (ex 53), 95 (ex 53), 98, 99, 100, 101, 102, 103 nati dalla soppressione dei subalterni 59 (ex 10, 12, 43, 47, 49, 50), 88 (ex 68, 69, 48 già ex 10, 11, 12, 43, 46, 47, 48, 49) e 46, furono venduti dai signori ~~Scorza Stefano, Aldo e Grosso Severina~~ alla società esecutata con atto del Notaio Baralis del 03.12.1990 al n. 37.808 di repertorio, registrato a Casale Monf.to in data 20.12.1990 al n. 1593 serie 2V ed ivi trascritto in data 31.12.1990 ai nn. 4804 particolare e 6297 generale.

- **GRISIS** -

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver visionato gli atti che indicano la provenienza dei beni immobili sottoposti all'esecuzione in oggetto, ha verificato la non esistenza di abusi edilizi e la mancanza di regolamento di condominio, dovendosi considerare la scala divisoria dei beni situati in via Caccia ed il cortile in via dei Fiori come beni comuni con diritto di passaggio.

Per gli immobili ubicati in via Caccia va precisato che in un atto notarile del 9.06.1981 viene specificato che il passaggio carraio in via Bottero ha diritto di passaggio attraverso il portone di accesso al cortile comune di via Caccia e con diritto di passaggio pedonale attraverso l'androne e il portone di accesso al cortile comune di via Lanza.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI:

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli immobili oggetto dell'esecuzione e dopo averne indicato il valore globale di alcune parti, indica la formazione dei seguenti lotti con il valore assegnato, precisando che per i subalterni in via Caccia diversi dagli alloggi finiti, si è proceduto ad una valutazione sul valore finale con la detrazione delle spese necessarie per la ristrutturazione:

LOTTO 1:

foglio	map.	localizzazione	categoria	classe	consistenza
36	129/98	via G. Caccia, 1 - piano S1	C/1	3	310 m2
36	129/99	via G. Caccia, 1 - piano S1	C/2	3	125 m2
36	129/100	via G. Caccia, 1 - piano T	C/2	3	192 m2
36	129/93	via Lanza, 114 piano TPS	C/2		12 m2

Per complessivi 639 mq, un valore globale di **Euro 250.000,00.**

MISSIS -

allegato

7. FORMALITÀ DA CANCELLARSI:

Con il decreto di trasferimento sono da cancellare le seguenti formalità relativamente agli immobili prima descritti.

<i>data</i>	<i>n°</i>	<i>n. generale</i>	<i>a favore / contro</i>
	trascrizioni		
18.06.2003	2714	3643	contro: pignoramento immobili (atto giudiziario)
03.04.1993	1228	1495	atto di vendita (sub. 74)
05.10.1993	3370	4317	atto di vendita (sub. 77)
	iscrizioni		
05.08.1998	532	4029	ipoteca volontaria
07.03.1994	126	1052	ipoteca volontaria (sub 77)
13.05.1995	236	2082	ipoteca volontaria (sub 77)



Trino, 24 maggio 2004

IICTU.

(Ing. Oronzo Mongiò)

Allegati:

- n° 10 planimetrie catastali;
- n° 60 fotografie;
- n° 04 visure catastali;
- n° 01 modello cessione fabbricato
- n° 01 modello di voltura catastale.



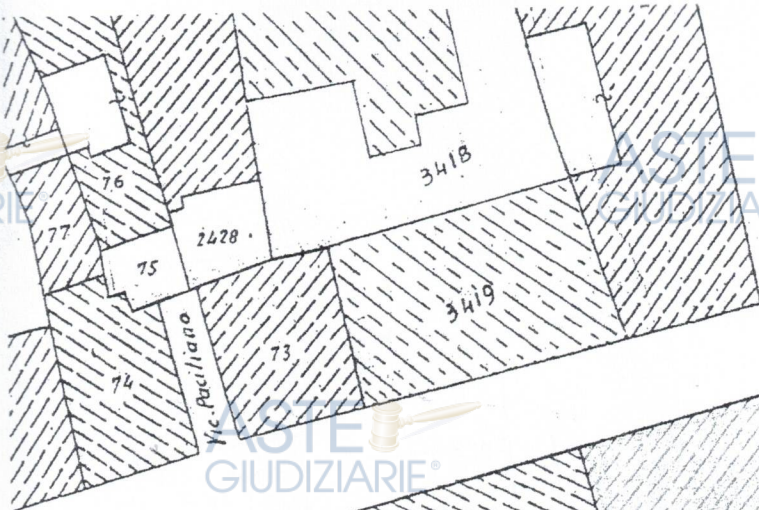
VISTO: depositato nella Cancelleria del Tribunale di Casale Monferrato

Il 4/6/04
IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

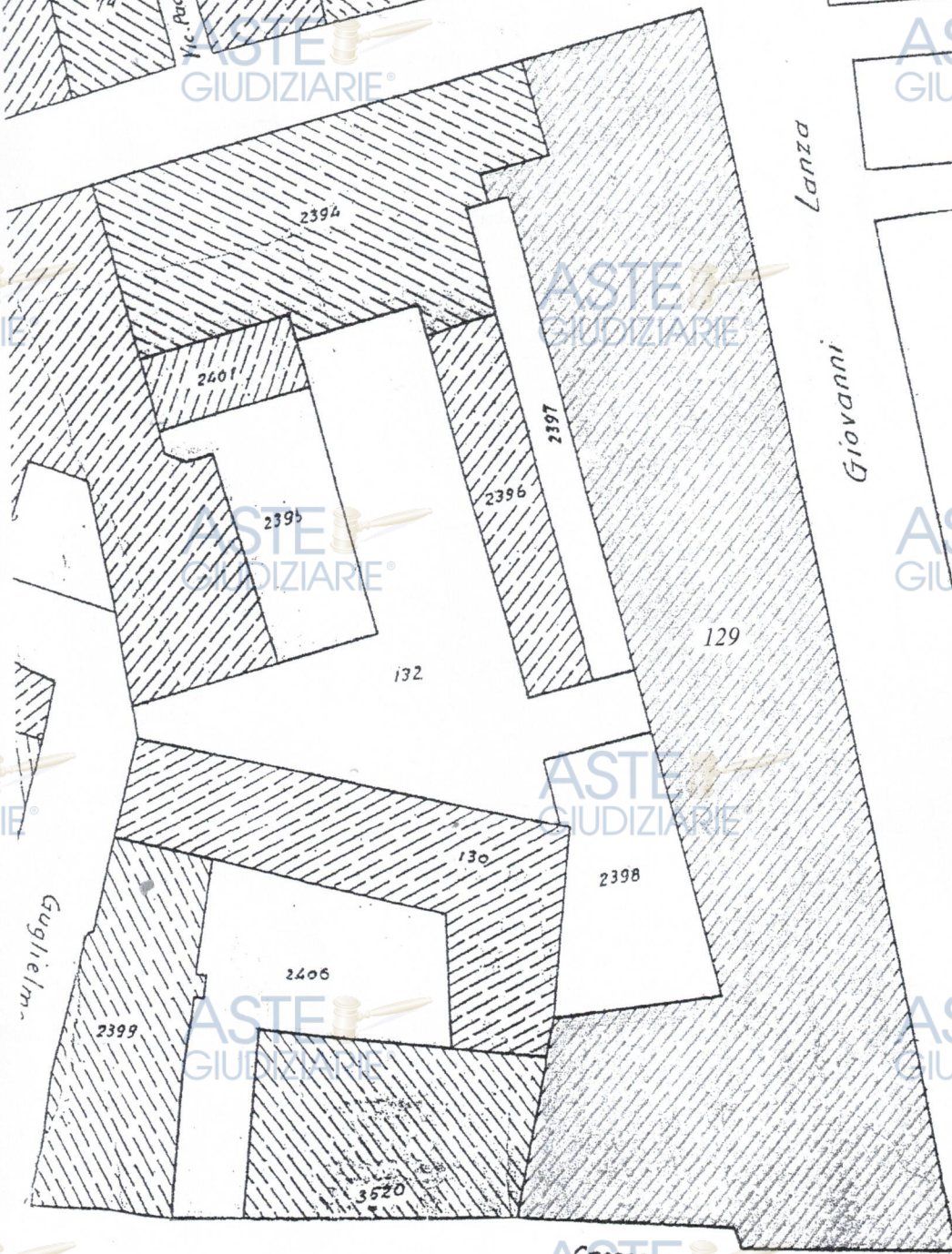


ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

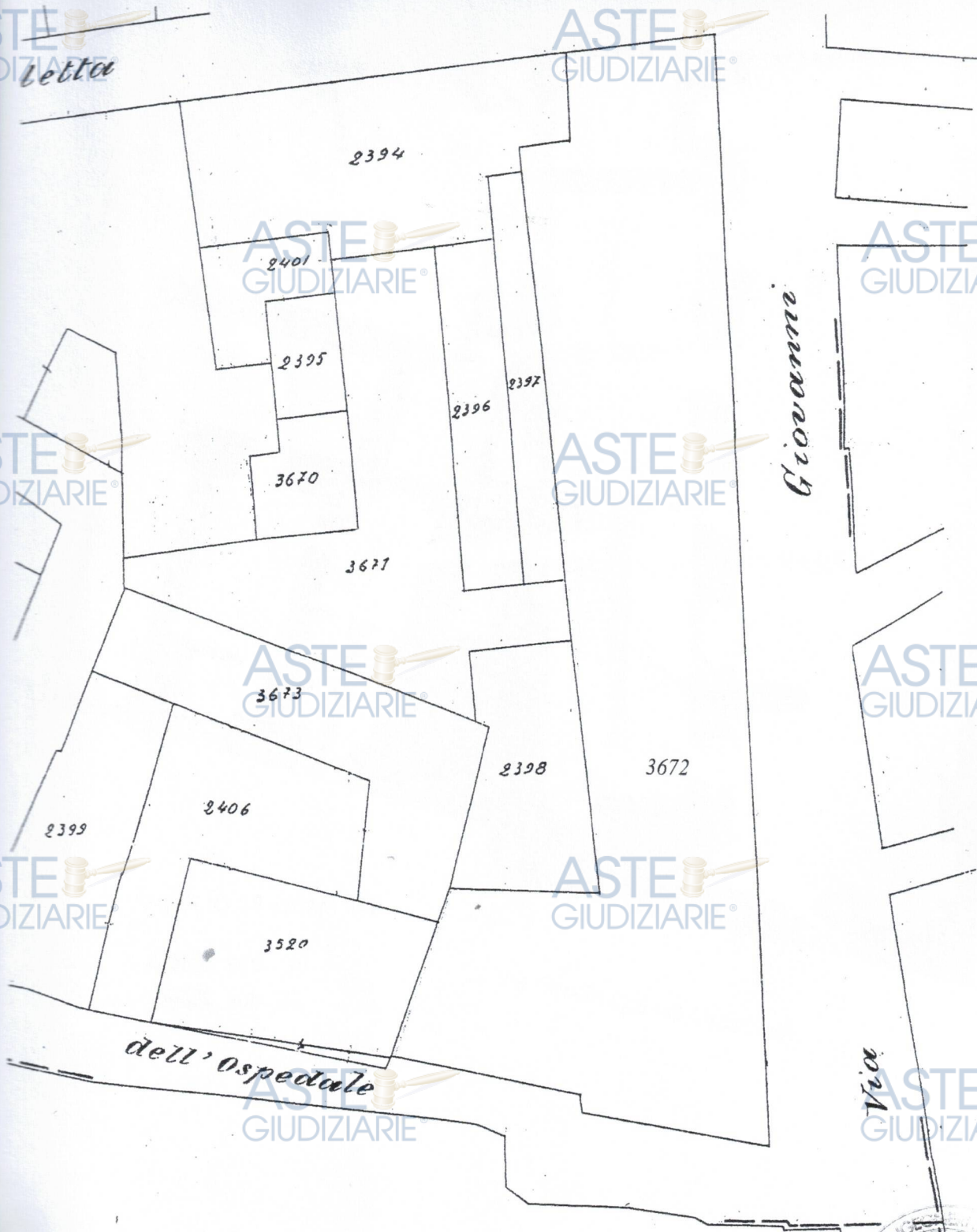


TAV. 01 - NCEU - Foglio 36/1 mappale 129 - Casale Monferrato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
letta

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



TAV. 02 - NCT - Foglio 36/1 mappale 3672 - Casale Monferrato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO

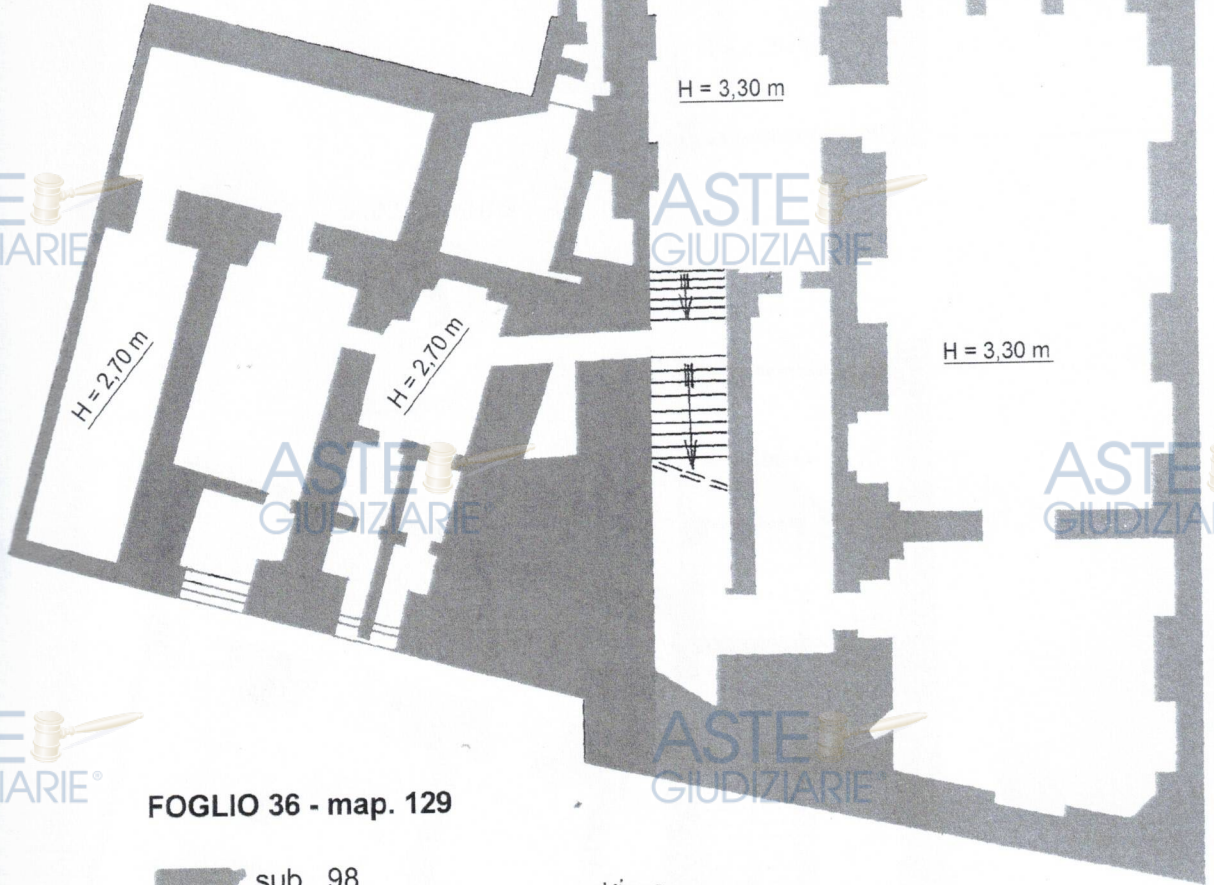


ASTE GIUDIZIARIE®
SCALA di 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





via Lanza

ASTE GIUDIZIARIE®

FOGLIO 36 - map. 129

ASTE GIUDIZIARIE®

-  sub. 98
-  sub. 99

via Caccia (già via Ospedale)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TAV. 03 – Piano Interrato

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

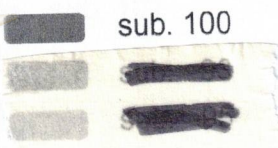
ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200



FOGLIO 36 - map. 129



TAV. 04 - Piano Terreno

