

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Lotto 2 .....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	16
Stato conservativo .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	21
Regolarità edilizia .....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22

<b>Lotto 2</b> .....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2022 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 94.600,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 10.250,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Edifici a destinazione particolare ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21 .....	29

## INCARICO

---

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

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10
- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10

## DESCRIZIONE

---

Le unità immobiliari che formano il lotto 1 si trovano ubicate nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale.

Trattasi di due unità abitative poste ai piani primo e secondo del fabbricato che fa parte di più ampio compendio immobiliare formato da fabbricati a più piani che risultano di proprietà di terzi.

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

Custode delle chiavi: Avv. Franco Bussi

Si precisa che le due unità immobiliari abitative oggetto della presente, sono inserite all'interno di più ampio compendio immobiliare di proprietà di terzi, formato da altre unità immobiliari che non sono colpite dalla presente procedura.

Le unità di proprietà di terzi sono censite al Foglio 37 Particella 403 Subalterni 6 - 7 - 8 - 9.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Foglio 37 Particella 403 Subalterno 4: porzione del Subalterno 6 e salto su cortile comune; salto su porzione del Subalterno 6 e su cortile comune; Porzione del Subalterno 6; salto su cortile comune a due lati; Particella 11.

Foglio 37 Particella 403 Subalterno 5: Salto su cortile comune; salto su copertura del Subalterno 6 a più lati; salto su terrazzo del Subalterno 4.

Le unità immobiliari fanno parte della Particella 403 del Foglio 37.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	3,20 m	1
Abitazione	100,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq	3,20 m	2
Terrazza	80,00 mq	90,00 mq	0,25	22,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>277,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>277,50 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 403, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43
Dal 30/06/1987 al 06/03/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 185, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 374,43
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 403, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 132 mq Rendita € 374,43 Piano 2
Dal 06/03/2007 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 37, Part. 403, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 144 - 129 mq Rendita € 374,43 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	403	4		A3	2	5	144 - 129 mq	374,43 €	1	
	37	403	5		A3	2	5	132 mq	374,43 €	2	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione del bene.  
I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione del bene pignorato.  
I dati catastali dell'unità in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.  
All'atto della notifica del pignoramento l'esecutata risultava intestataria dell'immobile.

## STATO CONSERVATIVO

---

I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo. In fase di sopralluogo sono stati riscontrati danni vari dovuti a vandalismo, forti fenomeni di umidità ed inoltre sono invasi e lordati da volatili ed altri animali infestanti.

## PARTI COMUNI

---

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

I Subalterni 6 - 7 - 8 - 9 sono di proprietà di terzi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalle caratteristiche costruttive e finiture le unità immobiliari parrebbero essere state edificate nella stessa epoca, che risulta sicuramente antecedente al 01/09/1967.

Le principali caratteristiche costruttive risultano le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; solai piani laterocementizi, intonacati e tinteggiati; copertura a padiglione, con manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; serramenti esterni in parte in legno, con specchiature in vetro; pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in legno; rivestimenti in piastrelle di ceramica; impianto elettrico incassato, da verificare se rispondente alla normativa vigente; servizi igienici completi di lavabi, bidet, water e vasca da bagno.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1999 al 25/02/2004	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	29/10/1999	39935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	30/11/1999	9110	6355
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/05/2002 al 06/03/2004	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	09/05/2022	51393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	25/02/2004	1943	1210
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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

		Vercelli	21/12/2004	12831	8022
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/12/2006 al 26/04/2007	**** Omissis ****	<b>Scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	01/12/2006	2407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	28/12/2006	14117	9842
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/04/2007 al 12/01/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	20/04/2007	72394	26458
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	26/04/2007	4611	3075
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/2008 al 23/04/2009	**** Omissis ****	<b>Scissione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Colombo Alfonso	12/12/2008	138411	21302
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Vercelli	12/01/2009	153	105
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/04/2009 al 13/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Israel Ruben	16/04/2009	15714	4535

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Vercelli	23/04/2009	3264	2398
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009  
Reg. gen. 3265 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
Importo: € 732.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 21/06/2022  
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 4595  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

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

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari del presente lotto.

In quanto non vi è un titolo edilizio e/o elaborato grafico che rappresenta le unità immobiliari si dovrà far riferimento alle planimetrie catastali attuali, che dal raffronto con lo stato dei luoghi non presentano difformità rilevanti, se non la chiusura di una porta di collegamento tra cucina e soggiorno nell'abitazione al piano secondo (Subalterno 5).

Tale difformità risulta sanabile ed i costi per la regolarizzazione possono essere stimati in circa € 2.500,00 comprensivi di oneri, sanzione e diritti di segreteria Comunali, progetto architettonico in sanatoria, oneri fiscali di Legge, ecc.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21

## DESCRIZIONE

---

Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicate nel comune di Morano sul Po, in Provincia di Alessandria, posto in zona esterna al centro urbano nelle vicinanze dell'ex cementificio.

Trattasi di due corpi di fabbrica aventi tipologia del tipo industriale/artigianale che attualmente risultano completamente ricoperti dalla vegetazione, infatti è stato possibile visionare l'interno solo di uno, che risulta elevarsi a due piani fuori terra con altezza del primo solaio elevata.

Risultano abbandonati da diverso tempo e di scarsissimo valore commerciale sul mercato immobiliare.

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

Si precisa che la Società esecutata risulta intestataria di due beni immobili nel Comune di Morano sul Po, che sono quelli oggetto di pignoramento - Foglio 17 Particella 721 e Foglio 17 Particella 185.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria, in seguito ai sopralluoghi ed alle segnalazioni e/o documentazione fornita da soggetti terzi alla procedura che risultano i reali intestatari dell'unità immobiliare che insistente sulla Particella 185, è stato riscontrato che la Particella 185 del Foglio 17 risulta erroneamente intestata alla Società esecutata.

E' stato riscontrato che i soggetti terzi hanno regolarmente acquistato l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. ed insistente sulla Particella 185, come da documentazione fornita dalla proprietà al Custode dei beni.

Pertanto la Particella 185 del Foglio 17 non verrà trattato nelle presente relazione dallo scrivente.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Foglio 17 Particella 721: Via Balzola a due lati; Particella 294; Particella 284.

Tutte le particelle fanno parte del Foglio 17 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Morano sul Po.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato 1	90,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	0,00 m	T-1
Fabbricato 2	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>150,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>150,00 mq</b>		

Si precisa che il fabbricato 2 non è stato visionato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 13/02/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 721 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 211,75 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	721			A4	2	5		211,75 €	T-1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale della Particella 721 non risulta "rilasciabile" e/o "non abbinata" e/o "non allegata".

Nonostante lo scrivente abbia presentato una istanza alla Agenzia delle Entrate-Territorio di Alessandria per la rettifica della stessa, la richiesta non è andata a buon fine e non ha sortito alcun riscontro.

La planimetria che raffigura, almeno in parte, i beni della Particella 721 è stata abbinata alla Particella 185 per errore materiale del Catasto.

La particella 185 che attualmente risulta intestata alla Società esecutata e di conseguenza pignorata deriva, come già detto, da un errore, in quanto la Particella 721 è stata originata dalla soppressione della Particella 285 e pertanto per errore di trascrizione dalla 285 è stata "creata" ed intestata alla Società esecutata la Particella 185, oltre alla 721.

Sulla Particella 185 insiste un'unità immobiliare di proprietà di terzi.

Tale situazione, dalle informazioni attinte dal Catasto di Alessandria può essere regolarizzata con l'invio preliminare di una istanza con la quale il catasto darà corso alla correzione, con esito ed eventuali ulteriori operazioni necessarie da verificarsi in seguito.

Il costo per tale regolarizzazione può essere stimato in maniera cautelativa in circa € 2.500,00.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo, essendo ricoperti dalla vegetazione uno dei due fabbricati non è stato possibile visionarlo, mentre per quanto riguarda quello visionato è stato constatato uno stato di continuo degrado progredente negli anni.

Non è stato nemmeno possibile valutare se i fabbricati nello stato attuale in cui si trovano possano essere causa di danni verso terzi, vista la vegetazione che li "riveste", ma sicuramente l'accesso ai beni risulta agevole e visto lo stato generale di degrado si consiglia di procedere sui beni in maniera cautelativa andando, almeno, ad impedirne l'accesso.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Da quanto è stato possibile visionare e dalle caratteristiche costruttive i beni parrebbero essere stati edificati in epoca antecedente al 01/09/1967 e sicuramente per particolari esigenze lavorative.

Le principali caratteristiche costruttive risultano le seguenti: Struttura portante in muratura di mattoni; solai a voltini; serramenti esterni in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1999 al 07/11/2002	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	29/10/1999	39935	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	29/11/1999	4474	6327
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/05/2002 al 25/02/2004	**** Omissis ****	<b>Mutamento di denominazione o ragione sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	09/05/2022	51393	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	07/11/2002	6233	4823
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/2003 al 07/11/2002	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	23/01/2003	53988	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Casale Monferrato	29/04/2003	2533	1990		

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>24/12/2003</b> al <b>22/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Conferimento in società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	24/12/2003	58535	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	25/02/2004	1205	890
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/12/2004</b> al <b>22/12/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Fusione di società per incorporazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	06/12/2004	15	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	22/12/2004	7602	4965
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/12/2004</b> al <b>22/12/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	06/12/2004	16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	22/12/2004	7603	4966
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/12/2006</b> al <b>05/06/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Scissione parziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Carlo Marchetti	01/12/2006	2407	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	22/12/2006	7604	5020
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/05/2007 al 09/01/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Capasso Alberto Vladimiro	21/05/2007	72584	2655
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	05/06/2007	3667	2455
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/12/2008 al 13/02/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gabriella Quatraro	23/12/2008	1313	905
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	09/01/2009	83	57
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

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

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 09/01/2009  
Reg. gen. 84 - Reg. part. 12  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Casale Monferrato il 21/06/2022  
Reg. gen. 3197 - Reg. part. 2570  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Morano sul Po "E2: Aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione residenziale.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santhià non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari del presente lotto.

Non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato in quanto non sono stati rinvenuti titoli edilizi ed in quanto la planimetria catastale corretta, come indicato al punto "Dati catastali", non è presente.

Le eventuali modalità di regolarizzazione, se necessarie, dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico comunale in seguito alla correzione della situazione catastale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10

Le unità immobiliari che formano il lotto 1 si trovano ubicate nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di due unità abitative poste ai piani primo e secondo del fabbricato che fa parte di più ampio compendio immobiliare formato da fabbricati a più piani che risultano di proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.125,00

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

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

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

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Compendio pignorato Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10	277,50 mq	350,00 €/mq	€ 97.125,00	100,00%	€ 97.125,00
				Valore di stima:	€ 97.125,00

Valore di stima: € 97.125,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Arrotondamento	25,00	€

**Valore finale di stima: € 94.600,00**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21  
Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicate nel comune di Morano sul Po, in Provincia di Alessandria, posto in zona esterna al centro urbano nelle vicinanze dell'ex cementificio. Trattasi di due corpi di fabbrica aventi tipologia del tipo industriale/artigianale che attualmente risultano completamente ricoperti dalla vegetazione, infatti è stato possibile visionare l'interno solo di uno, che risulta elevarsi a due piani fuori terra con altezza del primo solaio elevata. Risultano abbandonati da diverso tempo e di scarsissimo valore commerciale sul mercato immobiliare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 721, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 15.000,00  
La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A. di Biella e Vercelli; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.  
Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:
  - Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
  - Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
  - L'ubicazione dei beni.
  - L'andamento attuale del mercato immobiliare.Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21	150,00 mq	100,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	2500,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 10.250,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alla presente viene allegato l'elaborato grafico dei beni in Santhia' - Lotto 1 - nel quale i fabbricati sono rappresentati come da stato attuale dei luoghi.

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

Vercelli, li 15/02/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa

- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - Check list
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10  
Le unità immobiliari che formano il lotto 1 si trovano ubicate nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di due unità abitative poste ai piani primo e secondo del fabbricato che fa parte di più ampio compendio immobiliare formato da fabbricati a più piani che risultano di proprietà di terzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Santhià tra le attività economiche denominate "TP - Zone per attività di interesse collettivo (pubbliche, private, di enti) (Art. 45) - e - Attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici, cimiteriali e mobilità" e tra le zone di insediamento commerciale "A1 - Addensamento storico rilevante".

**Prezzo base d'asta: € 94.600,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21  
Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicate nel comune di Morano sul Po, in Provincia di Alessandria, posto in zona esterna al centro urbano nelle vicinanze dell'ex cementificio. Trattasi di due corpi di fabbrica aventi tipologia del tipo industriale/artigianale che attualmente risultano completamente ricoperti dalla vegetazione, infatti è stato possibile visionare l'interno solo di uno, che risulta elevarsi a due piani fuori terra con altezza del primo solaio elevata. Risultano abbandonati da diverso tempo e di scarsissimo valore commerciale sul mercato immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 721, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta inserito tra le aree del P.R.G.C. del Comune di Morano sul Po "E2: Aree a prevalente destinazione agricola su cui sorgono edifici a destinazione residenziale.

**Prezzo base d'asta: € 10.250,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 94.600,00**

---

<b>Bene N° 1 - Compendio pignorato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santhià (VC) - Corso Nuova Italia n. 10		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Compendio pignorato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 403, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 37, Part. 403, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	277,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo. In fase di sopralluogo sono stati riscontrati danni vari dovuti a vandalismo, forti fenomeni di umidità ed inoltre sono invasi e lordati da volatili ed altri animali infestanti.		
<b>Descrizione:</b>	Le unità immobiliari che formano il lotto 1 si trovano ubicate nel comune di Santhià, in Provincia di Vercelli, poste in zona periferica, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e della viabilità principale diretta verso Vercelli, Ivrea ed il raccordo autostradale. Trattasi di due unità abitative poste ai piani primo e secondo del fabbricato che fa parte di più ampio compendio immobiliare formato da fabbricati a più piani che risultano di proprietà di terzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.250,00**

---

<b>Bene N° 2 - Edifici a destinazione particolare</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Morano sul Po (AL) - Via Balzola n. 21		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 721, Categoria A4	<b>Superficie</b>	150,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I beni risultano essere in pessimo stato conservativo, risultano inutilizzati ed abbandonati da diverso tempo, essendo ricoperti dalla vegetazione uno dei due fabbricati non è stato possibile visionarlo, mentre per quanto riguarda quello visionato è stato constatato uno stato di continuo degrado progredente negli anni. Non è stato nemmeno possibile valutare se i fabbricati nello stato attuale in cui si trovano possano essere causa di danni verso terzi, vista la vegetazione che li "riveste", ma sicuramente l'accesso ai beni risulta agevole e visto lo stato generale di degrado si consiglia di procedere sui beni in maniera cautelativa andando, almeno, ad impedirne l'accesso.		
<b>Descrizione:</b>	Le unità immobiliari che formano il lotto 2 si trovano ubicate nel comune di Morano sul Po, in Provincia di Alessandria, posto in zona esterna al centro urbano nelle vicinanze dell'ex cementificio. Trattasi di due corpi di fabbrica aventi tipologia del tipo industriale/artigianale che attualmente risultano completamente ricoperti dalla vegetazione, infatti è stato possibile visionare l'interno solo di uno, che risulta elevarsi a due piani fuori terra con altezza del primo solaio elevata. Risultano abbandonati da diverso tempo e di		

	scarsissimo valore commerciale sul mercato immobiliare.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - COMPENDIO PIGNORATO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO NUOVA ITALIA N. 10**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Vercelli il 23/04/2009  
Reg. gen. 3265 - Reg. part. 5181  
Quota: 1/1  
Importo: € 732.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Vercelli il 21/06/2022  
Reg. gen. 5793 - Reg. part. 4595  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA BALZOLA N. 21**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 09/01/2009  
Reg. gen. 84 - Reg. part. 12  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Casale Monferrato il 21/06/2022  
Reg. gen. 3197 - Reg. part. 2570  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/2022**

**G.E.: Dr. EDOARDO GASPARI**

promossa da **JULIET SPA**

contro 

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

Lo scrivente geom. Filippo Vandone, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1924 anno 2018 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n. 327 anno 2019, con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n. 9, veniva nominato in data 22/07/2022 Perito Estimatore nell'esecuzione di cui in epigrafe e prestava il giuramento di rito, attraverso apposito modulo con deposito telematico, in data 01/08/2021; ed in seguito all'udienza svoltasi in data odierna ed alle disposizioni del G.E., lo scrivente provvede, a mezzo della presente, ad integrare la relazione peritale del 15/02/2023 in merito alle servitù relative al LOTTO 1 (compendio pignorato in Santhià), per le quali si dovrebbe dare atto che sussiste una servitù di passaggio gravante su di una porzione dell'unità immobiliare censita al Foglio 37 Particella 403 Subalterno 6 (ingresso/disimpegno e scala) di proprietà di terzi a favore delle unità immobiliari di LOTTO 1, censite al Foglio 37 Particella 403 Subalterno 4 – 5.

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

Con osservanza.

Vercelli, 21 Marzo 2023

L'Esperto

Geom. Filippo Vandone  
firmato digitalmente