

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

In data 13/09/2024, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - via Fontana 23

Porzione immobiliare in manica, di origine rurale, costituita da fabbricato unifamiliare autonomamente utilizzabile e annessa area scoperta esclusiva. Il fabbricato è ubicato in via Fontana, nel centro abitato del Comune di Costanzana, piccolo centro abitato della cd bassa vercellese di poco più di 700 abitanti a circa 13 Km dal capoluogo Vercelli, posto tra i Comuni limitrofi di Balzola, Asigliano, Pertengo e altri, in cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, privo anche del collegamento ferroviario, con dotazione di servizi limitatissima (farmacia, Ufficio postale, Banca e poco altro) e a prevalente attività agricola per la coltivazione del riso;

porzione costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e libero a due lati, accessibile dalla viabilità pubblica tramediante servitù di transito (di fatto) sulla particella 340 Fg 6 adiacente; la predetta area scoperta pertinenziale è sua volta gravata da una porzione in servitù di transito (di fatto) a favore delle adiacenti particella 901 e 907 Fg 6, porzione separata dal cortiletto con una recinzione metallica; fabbricato di cui:

al piano terreno, un vano d'abitazione ma utilizzato come locale di sgombero e annesso ripostiglio sottoscala, rampa esterna scala di accesso al piano superiore; al piano superiore e con accesso dal balconcino, ingresso e angolo cottura, bagno (senza antibagno), una camera da letto con affaccio su corte di proprietà aliena; annessi: nella piccola area cortilizia recintata un locale accessorio abusivamente realizzato; nella restante porzione libera dalla servitù passiva di transito, un fabbricato accessorio posto sul lato Sud costituito da ricovero piccoli animali da cortile e soprastante fienile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Si precisa che, in ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto; entrambi i casi non emergono

dalla documentazione in atti e pertanto si è ritenuto di considerare la vendita del bene NON soggetta a IVA.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - via Fontana 23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio VITRANO in Corlenone risulta completa. Conformemente ai punti 2), 7) e 9) del mandato, lo scrivente ha acquisito la visura contenente i dati catastali storici degli immobili pignorati e la scheda planimetrica catastale.

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)

Quanto al regime patrimoniale, non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente; conformemente ai punti F. e G. del mandato, lo scrivente ne ha acquisito il certificato di stato civile (allegato) da cui emerge che l'esecutato è CELIBE.

CONFINI

Il fabbricato pignorato confina - in corpo unico, riferito al Fg 6 Catasto terreni - a Nord con part. 341 e 395, a Est con part. 901, a Sud con part. 919, a Ovest con part. 340.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	0,00 mq	62,62 mq	1	62,62 mq	2,70 m	T/1
Balcone scoperto	3,98 mq	3,98 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	1
basso fabbricato accessorio	0,00 mq	9,38 mq	0,2	1,88 mq	2,80 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				65,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,49 mq		

L'immobile oggetto della presente - la cui consistenza è stata rilevata in loco, anche in funzione delle verifiche di regolarità edilizia - stato pignorato per l'intero e così posto in vendita; ne consegue che non si è proceduto alla verifica di comoda - o meno - divisibilità.

Il basso fabbricato accessorio al confine Est non è stato incluso nella consistenza in quanto abusivo e non sanabile, quindi da demolire (cfr. punto "regolarità edilizia" della presente).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/2000 al 13/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 817 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 162,68 Piano T/1
Dal 13/08/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 162,68 Piano T/1
Dal 09/11/2015 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 359 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 162,68 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
	56	359			A4	1	5	75 mq	162,68 €	T/1	

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
6	359				ente urbano					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 05/08/1986 ed allegata alla presente -, difformità come meglio rappresentate nell'Elaborato grafico Allegato esplicativo alla presente, ovvero

- il setto divisorio tra i due vani al piano T è stato demolito
- il vano verso corte al piano 1 è stato suddiviso in bagno e ingresso/angolo cottura.

Trattandosi di variazioni che non incidono sui dati identificativi catastali del bene pignorato, si ritiene che nell'interesse della Procedura - l'aggiornamento DOCFA, costi necessari stimati ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,00 e diritti DOCFA € 50,00, così per complessivi € 990,00 possa essere posto a carico dell'aggiudicatario, i cui costi predetti sono stati detratti dal valore di stima che segue.

Sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a favore e a gravame sull'immobile pignorato, così come pure dalla nota di trascrizione del rogito in data 01/07/1999 notaio MONTENERO Rep. 41804 e dalla nota di trascrizione del rogito in data 15/12/2000 notaio FERRARA Rep. 31382 acquisite dallo scrivente e

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942, è stato oggetto di parziale restauro con inserimento servizi ed impianti successivamente al 1986 (data di presentazione in atti della planimetria catastale allegata) e appare in scadente stato d'uso per quanto riguarda le finiture e serramenti esterni, in discreto stato d'uso per accessori e impianti d'uso interni; ciò ad eccezione di alcuni fenomeni di umidità in risalita al piano terreno (dovute probabilmente alla scarsa manutenzione del fosso di scolo posto nella proprietà aliena verso Nord, cfr. foto 9) e condensa a soffitto nella camera da letto e bagno al piano primo (cfr. foto 10); tetto, copertura e strutture esterne (murature e intonaci) in mediocre stato. Il fabbricato accessorio in corte appare degradato.

PARTI COMUNI

Dalla documentazione a fascicolo non emergono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato.

Quanto alle servitù,

NULLA appare dalla dalla nota di trascrizione del rogito in data 01/07/1999 notaio MONTENERO Rep. 41804 e dalla nota di trascrizione del rogito in data 15/12/2000 notaio FERRARA Rep. 31382, mentre

SONO acclamate servitù apparenti di transito (dalla via Fontana) favore del bene pignorato e sulla particella 340 Fg 6 adiacente; bene pignorato che - viceversa - è gravato in parte da servitù di transito a favore delle adiacenti particella 901 e 907 Fg 6.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato pignorato possiede caratteristiche costruttive tipiche del fabbricato d'epoca (primo anni del 1900) con struttura verticale in muratura piena e finitura in intonaco, solai a volte in laterizio e piani in laterocemento, manto di copertura in tegole di laterizio; successivamente al 1986 l'edificio è stato restaurato con inserimento di accessori ed impianti, serramenti in alluminio (al piano terreno) e legno (al piano 1), pavimentazioni in ceramica e accessori bagno; impianto di riscaldamento è ad aria calda e impianto elettrico sotto traccia. A vista gli impianti appaiono a norma, tuttavia non è stato possibile accertare se lo siano documentalmente in quanto Non presenti i relativi certificati di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo, l'immobile era occupato dal proprietario esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1999 al 15/12/2000	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MONTENERO LORENZO	01/07/1999	41804	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	13/07/1999	5598	3957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2000 al 02/09/2024	**** Omissis ****	rogito di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRARA MAURIZIO	15/12/2000	31382	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	22/12/2000	9877	2000
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo DPR 602/73
Iscritto a Vercelli il 07/09/2005
Reg. gen. 8564 - Reg. part. 1684
Quota: 1/1
Importo: € 6.190,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 3.095,07
- **Ipoteca legale** derivante da iscrizione a ruolo DPR 602/73
Iscritto a Vercelli il 02/03/2007
Reg. gen. 2378 - Reg. part. 451
Quota: 1/1
Importo: € 20.906,32
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 10.453,16
- **ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 15/12/2020
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 849
Quota: 1/1
Importo: € 50.354,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 33.569,69

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 11/11/2014
Reg. gen. 7356 - Reg. part. 5934
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 02/09/2024
Reg. gen. 7620 - Reg. part. 6107
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In forza della garanzia ipotecaria iscritta in data 22/12/2000 ai nn 9878/1463 (rinnovata in data 15/12/2020 ai nn 8387/849, di cui sopra) e del verbale di pignoramento immobiliare in data 11/11/2014 ai nn 7356/5934 (di cui sopra), è stata radicata presso il Tribunale di Vercelli la Proc. 222/2014 RGE, estinta in data 13/11/2018

NORMATIVA URBANISTICA

Come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area AR-4 (aree residenziali) del PRG vigente, normato dall'art. 22.4 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza risulta edificato anteriormente al 17/08/1942, ed è stato oggetto di parziale restauro con inserimento servizi ed impianti (presumibilmente) successivamente al 1986 (data di presentazione in atti della planimetria catastale allegata); l'accesso atti richiesto in data 28/3/2025 e in capo al debitore e ai dante causa ha dato esito negativo (come da nota mail in data 02/04/2025 del Responsabile del Servizio).

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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

NON ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale in atti, come meglio rappresentato nell'allegato Elaborato grafico esplicativo; in dettaglio

- il setto divisorio tra i due vani al piano T è stato demolito
- il vano verso corte al piano 1 è stato suddiviso in bagno e ingresso/angolo cottura.

In ordine alle violazioni come sopra, si ritiene che tali violazioni

NON RIENTRINO nell'ambito delle TOLLERANZE ESECUTIVE - ovvero "irregolarità esecutive di muri esterni ed interni....." - ex art. 34 bis c. 2 DPR 380/2001 TUE Edilizia così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa,

ma SIANO SANABILI con procedimento C.I.L.A. (in sanatoria) e con sanzione di Legge pari a € 1.000,00, i cui

costi complessivi stimabili in € 1.720,00 - comprensivi di sanzione, spese professionali, IVA e diritti comunali - sono da porsi a carico dell'aggiudicatario ma deducendoli dal valore stimato nelle presenti. Si precisa che - a parere - le prescrizioni in materia igienico/sanitaria sono comunque fatte salve anche in assenza di un antibagno, ciò in quanto il bagno deve essere considerato ad uso esclusivo della camera da letto annessa.

Viceversa, l'accessorio basso fabbricato edificato senza titolo in aderenza al confine Est appare NON sanabile, come meglio rappresentato nella Tabella sintetica calcoli urbanistici (ex art. 22.4 NTA) evidenziata in uno all'Elaborato grafico esplicativo; ne consegue che detto accessorio dovrà necessariamente essere DEMOLITO, con oneri economici stimati in larga massima pari a € 500,00 IVA compresa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stante la tipologia edilizia precedentemente descritta, NON sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Costanzana (VC) - via Fontana 23
Porzione immobiliare in manica, di origine rurale, costituita da fabbricato unifamiliare autonomamente utilizzabile e annessa area scoperta esclusiva. Il fabbricato è ubicato in via Fontana, nel centro abitato del Comune di Costanzana, piccolo centro abitato della cd bassa vercellese di poco più di 700 abitanti a circa 13 Km dal capoluogo Vercelli, posto tra i Comuni limitrofi di Balzola, Asigliano, Pertengo e altri, in cui sono svolte le attività scolastiche primarie e secondarie, privo anche del collegamento ferroviario, con dotazione di servizi limitatissima (farmacia, Ufficio postale, Banca e poco altro) e a prevalente attività agricola per la coltivazione del riso; porzione costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e libero a due lati, accessibile dalla viabilità pubblica tramediante servitù di transito (di fatto) sulla particella 340 Fg 6 adiacente; la predetta area scoperta pertinenziale è sua volta gravata da una porzione in servitù di transito (di fatto) a favore delle adiacenti particella 901 e 907 Fg 6, porzione separata dal cortiletto con una recinzione metallica; fabbricato di cui: al piano terreno, un vano d'abitazione ma utilizzato come locale di sgombero e annesso ripostiglio sottoscala, rampa esterna scala di accesso al piano superiore; al piano superiore e con accesso dal balconcino, ingresso e angolo cottura, bagno (senza antibagno), una camera da letto con affaccio su corte di proprietà aliena; annessi: nella piccola area cortilizia recintata un locale accessorio abusivamente realizzato; nella restante porzione libera dalla servitù passiva di transito, un fabbricato accessorio posto sul lato Sud costituito da ricovero piccoli animali da cortile e soprastante fienile.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 359, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 359, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.460,75
Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato determinato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, ovvero - quanto alla metodologia - anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare

espressa dall'ABI; in tal senso, nell'analisi delle fonti si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni simili per destinazione e tipologia, senza vincolo di zona stante il ristretto ambito territoriale del Comune), ovvero

- in via Trieste 23, unifamiliare in manica a 2 piani + box e giardino, parzialmente ristrutturato anni '80, 1 bagno e 3 locali, 2025, € 250/mq

- in via C. Battisti, unifamiliare 2 piani, completamente da ristrutturare, mq 109 2 locali senza bagno, 2025, € 100/mq.

Tali asking price sono stati oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo (stimato nell'ordine del 15-20%), alla data in cui si sono formati (quella di pubblicazione sui siti consultati), allo stato manutentivo (parzialmente analogo per via Trieste, con fattore di degrado 15% per rispetto a questo immobile meglio ristrutturato).

Quanto all'andamento delle transazioni immobiliari, i prezzi nel biennio 2022/2023 si sono rivelati sostanzialmente stabili ma con una diminuzione nei volumi di vendita (fonte Osservatorio Immobiliare NOMISMA); nel 2024 il 19% delle compravendite è stato effettuato per investimento, tra le percentuali più alte registrate dal 2012 anche se in lieve calo rispetto al 2023, con preferenza ad oltre il 60% per le tipologie bi/tri locali (fonte Ufficio Studi TECNOCASA).

Al seguito, per verificare i fattori tali da incoraggiare un trasferimento in Costanzana, si è valutato l'incremento/ decremento demografico sul territorio comunale da cui emerge che, ad un incremento che raggiunto il massimo nel 2013, è seguito un periodo di generale decremento fino al 2018 (ultimo dato disponibile) a poco meno di 800 abitanti.

A fronte di un potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile in circa € 250,00/mq - quindi pressochè in linea con il prezzo tabellare riscontrato per "Unità residenziali abitabili in buono stato" (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli min 250,00, max 350,00 €/mq) - tali aspetti, unitamente alle condizioni di vendita nell'ambito di una procedura esecutiva, sono tali da contribuire ad un calo del 30% rispetto agli asking price considerati.

Si è conseguentemente pervenuto al valore unitario di € 175,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Costanzana (VC) - via Fontana 23	65,49 mq	175,00 €/mq	€ 11.460,75	100,00%	€ 11.460,75
Valore di stima:					€ 11.460,75

Valore di stima: € 11.460,75

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione edilizia e demolizioni	2220,00	€

Oneri di regolarizzazione catastale	990,00	€
-------------------------------------	--------	---

Valore finale di stima: € 8.250,75

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.

Crescentino, li 22/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile debitore
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf
- ✓ N° 1 Altri allegati - modulo controllo documentazione ex art. 173 bis per l'esperto