

TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto Unico	5
Descrizione	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	6
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	7
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	7
Confini	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	8
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	9
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	10
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	11
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	12
Parti Comuni	12

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	12
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	13
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	14
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	17
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	17
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	18
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	19
Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	20
Stima / Formazione lotti	21
Riserve e particolarità da segnalare	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.562,50	24

INCARICO

All'udienza del 21/05/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°
- Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO UNICO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, (contesto di origine rurale), distribuita su due piani fuori terra oltre a piccola cantina interrata.

E' ubicata nella frazione "Pozzengo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km.

La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Trattasi di una tettoia chiusa a tre lati, in contesto di origine rurale, sviluppante un piano fuori terra.

E' ubicata nella frazione "Pozzengo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km.

La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio e recante data 10 marzo 2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 04.06.2025 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati alla presente relazione).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (denunce di successione

trascritte rispettivamente il 05.02.1992 e 13.07.2015, entrambe oggetto di accettazione tacita trascritte rispettivamente il 10.08.2015 ed il 29.04.2025.

L'accettazione tacita in morte di [] non compare sulla certificazione notarile poichè trascritta successivamente (29.4.2025) sulla base di provvedimento del G.E..

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 16.09.2025.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio [] e recante data 10 marzo 2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 04.06.2025 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati alla presente relazione).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (denunce di successione trascritte rispettivamente il 05.02.1992 e 13.07.2015, entrambe oggetto di accettazione tacita trascritte rispettivamente il 10.08.2015 ed il 29.04.2025).

L'accettazione tacita in morte di [] non compare sulla certificazione notarile poichè trascritta successivamente (29.4.2025) sulla base di provvedimento del G.E..

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato (conservatoria RR.II. Casale Monferrato), con aggiornamento al 16.09.2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 04.06.2025.

Si precisa che l'intestazione catastale riportata in visura storica riporta [] per il diritto di proprietà di 1/3 e, sempre [] per il diritto di proprietà di 2/3 in regime di separazione dei beni. Detta intestazione trova sintonia con quanto risultante dalla certificazione notarile (prime righe di pag. 6).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 04.06.2025.

Si precisa che l'intestazione catastale riportata in visura storica riporta _____ per il diritto di proprietà di 1/3 e, sempre _____ per il diritto di proprietà di 2/3 in regime di separazione dei beni. Detta intestazione trova sintonia con quanto risultante dalla certificazione notarile (prime righe di pag. 6).

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	13,50 mq	22,50 mq	0,20	4,50 mq	0,00 m	S1
Abitazione	136,10 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	0,00 m	T-1°
Balcone	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				189,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				189,55 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Tettoia	55,20 mq	65,10 mq	1	65,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				65,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,10 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 57, Sub. 1 Categoria A4 CL2, Cons. 6 Superficie catastale 172 mq Rendita € 170,43 Piano S1-T-1°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 04.06.2025 allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 04/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 57, Sub. 2 Categoria C7 CLunica, Cons. 60 Superficie catastale 60 mq Rendita € 37,19 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 04.06.2025 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	57	1		A4	2	6	176 mq	170,43 €	S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

Al fine di verificare la situazione catastale, lo scrivente provvedeva a richiedere le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria.

La planimetria catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie grafiche redatte il 06.7.1993.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti; si ravvisa la realizzazione di un bagno in luogo del ripostiglio e la chiusura della relativa porta di accesso esterno. Si precisa che alcuni locali non risultavano ispezionabili alla data del sopralluogo.

(*vedi doc. fotografica).

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	57	2		C7	unica	60	60 mq	37,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Al fine di verificare la situazione catastale, lo scrivente provvedeva a richiedere le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate-territorio di Alessandria.

La planimetria catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria

risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie grafiche redatte il 06.7.1993.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. (*vedi doc. fotografica).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

NOTA BENE:

alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliani in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

NOTA BENE:

alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliani in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Fatta eccezione per il solo servizio igienico al piano terreno che risulta essere stato oggetto di aggiornamenti, l'unità immobiliare in oggetto palesa un cattivo stato di conservazione e abbandono, palesando la necessità di una rivisitazione e ristrutturazione globale secondo gli standard minimi attuali, ivi compreso il rifacimento a norma degli impianti e del servizio igienico al piano superiore. Si precisa che non è stato possibile ispezionare la copertura per evidenti ragioni di accesso e sicurezza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

La tettoia risulta in stato di conservazione appena sufficiente (se contestualizzata) sebbene traspaia la necessità di interventi manutentivi di adeguamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi, richiamando in ogni caso a scanso di equivoci, quanto indicato al capitolo "precisazioni"

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi, richiamando in ogni caso a scanso di equivoci, quanto indicato al capitolo "precisazioni"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Si richiama e ripete testualmente quanto indicato al capitolo precisazioni, ovvero che alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliani in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinchè gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

In merito all'eventuale costituzione della servitù apparente in favore dell'immobile esecutato, nulla risulta dalla certificazione notarile.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Si richiama e ripete testualmente quanto indicato al capitolo precisazioni, ovvero che alla data del sopralluogo (secondo accesso) effettuato con il Custode, il proprietario ha condotto lo scrivente ed il Custode medesimo all'interno dell'area oggetto di esecuzione sulla quale insiste il fabbricato, accedendo tramite un cancello metallico frontistante la pubblica via (Via Biliani in particolare) ed ivi percorrendo breve andito pedonale/carraio.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale ed la consultazione dei rilievi satellitari, è poi risultato che detto accesso, risulta insistere sulla particella n°46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonchè in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati

individuati ulteriori accessi. Ritiene pertanto lo scrivente che dovrà essere posto particolare risalto ed opportuna evidenziazione di tale circostanza in sede di vendita affinché gli eventuali interessati ne abbiano piena consapevolezza.

In merito all'eventuale costituzione della servitù apparente in favore dell'immobile esecutato, nulla risulta dalla certificazione notarile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

L'unità immobiliare risulta di antica formazione formata essenzialmente da mutature portanti e sovrastante tetto a due falde. Risulta costituita da un unico spazio aperto lungo il lato interno corte, alta composta come segue:

- al piano terreno: area pertinenziale esterna, cucina, soggiorno in ingresso, ripostiglio, bagno e scala di collegamento verticale;
- al primo piano: due camere e bagno oltre a ripostiglio accessibile unicamente dal balcone ed ex finenile privo di collegamento abitativo;
- vano cantina al piano interrato.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

L'unità immobiliare risulta di antica formazione ed è costituita essenzialmente da mutature portanti con sovrastante tetto a due falde; l'apertura frontale (lato interno corte) risulta interrotta unicamente da un pilastro portante in muratura; la tipologia costruttiva della chiusura (lato ovest) consente di collocarla in epoca successiva alla costruzione essendo verosimilmente chiusa ab origine ai lati sud ed est.

Visionando l'intradosso dell'orditura e il manto di copertura visibile dal balcone, appare necessaria una ricorsa del manto e contestuale revisione dell'orditura lignea di supporto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito del primo iniziale tentativo, il sopralluogo è poi avvenuto in occasione del secondo accesso alla presenza del

Custode nominato e del debitore esecutato che ha dichiarato di vivere altrove; l'immobile risultava pertanto disabitato; si veda in proposito il verbale redatto dal Custode in data 20 giugno 2025.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

A seguito del primo iniziale tentativo, il sopralluogo è poi avvenuto in occasione del secondo accesso alla presenza del Custode nominato e del debitore esecutato che ha dichiarato di vivere altrove; l'immobile risultava pertanto disabitato; si veda in proposito il verbale redatto dal Custode in data 20 giugno 2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1990 al 03/03/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	05/02/1992	1103	908
		Registrazione			
Dal 03/03/2015 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Denuncia di successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 03/08/2015	**** Omissis ****	Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	13/07/2015	3068	2298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di	10/08/2015	3698	2738

		Casale Monferrato			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2015	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius:)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	10/08/2015	3696	2736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius:)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	29/04/2025	2160	1780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1990 al 03/03/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius:)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di	05/02/1992	1103	908

		Casale Monferrato			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2015 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Denuncia di successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	13/07/2015	3068	2298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/08/2015	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	10/08/2015			3698	2738
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2015	**** Omissis ****			Accettazione tacita eredità (de cuius)	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	10/08/2015	3696	2736
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/04/2025	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius)	

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	29/04/2025	2160	1780
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/09/2022
Reg. gen. 4614 - Reg. part. 464
Quota: 1/1
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 407.408,64

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 18/02/2025
Reg. gen. 763 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 10/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 13/09/2022
Reg. gen. 4614 - Reg. part. 464
Quota: 1/1
Importo: € 435.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 407.408,64

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 18/02/2025
Reg. gen. 763 - Reg. part. 606
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta pec (4.6.2025); l'ufficio riscontrava in seguito allegando un'elenco di pratiche edilizie.

Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuata accesso agli uffici comunali dove il referente comunicava di non avere a disposizione le pratiche edilizie in elenco, ma riservandosi di approfondire le ricerche e darne comunicazione ad esito. In assenza di comunicazioni in merito, lo scrivente inviava richiesta di aggiornamento in data 8 settembre; il giorno successivo, l'ufficio comunale riscontrava come segue: "con riferimento all'immobile a catasto al foglio 3 mappale n. 210, si comunica che purtroppo, dopo una ulteriore ricerca, non sono stati trovati gli elaborati a suo tempo presentati; sull'immobile in questione non ci risulta comunque, che siano stati effetti interventi edilizi".

Nel prendere atto di quanto precede, ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme quantomeno nella distribuzione dei vani sebbene ciò non debba intendersi quale circostanza sostitutiva della conformità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot.

26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta pec (4.6.2025); l'ufficio riscontrava in seguito allegando un'elenco di pratiche edilizie.

Nel giorno ed ora concordati, lo scrivente effettuava accesso agli uffici comunali dove il referente comunicava di non avere a disposizione le pratiche edilizie in elenco, ma riservandosi di approfondire le ricerche e darne comunicazione ad esito. In assenza di comunicazioni in merito, lo scrivente inviava richiesta di aggiornamento in data 8 settembre; il giorno successivo, l'ufficio comunale riscontrava come segue: "con riferimento all'immobile a catasto al foglio 3 mappale n. 210, si comunica che purtroppo, dopo una ulteriore ricerca, non sono stati trovati gli elaborati a suo tempo presentati; sull'immobile in questione non ci risulta comunque, che siano stati effetti interventi edilizi".

Nel prendere atto di quanto precede, ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme quantomeno nella distribuzione dei vani sebbene ciò non debba intendersi quale circostanza sostitutiva della conformità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione in essere, sussistenza criticità relativa all'accesso, vincoli e servitù apparenti, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°**

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, (contesto di origine rurale), distribuita su due piani fuori terra oltre a piccola cantina interrata. E' ubicata nella frazione "Pozzenigo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km. La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 57, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 85.297,50

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e della tipologia costruttiva, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto.

A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche alla consultazione delle banche dati disponibili, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione di fatto, finiture coeve, consistenza, ubicazione, destinazione, consistenti interventi necessari ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale e situazione edilizia incognita, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 450,00 da intendersi comprensiva di sedime e area pertinenziale esterna a corredo.

- **Bene N° 2 - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T**

Trattasi di una tettoia chiusa a tre lati, in contesto di origine rurale, sviluppante un piano fuori terra. E' ubicata nella frazione "Pozzenigo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km. La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari

che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 57, Sub. 2, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 9.765,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e della tipologia costruttiva, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto.

A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche alla consultazione delle banche dati disponibili, opportunamente tarate ed adattate al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione scarso, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi necessari ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale e situazione edilizia incognita, situazione del mercato locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, le modalità di trasferimento del diritto in essere in ragione dell'asta competitiva, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 150,00 da intendersi comprensiva di sedime e area pertinenziale esterna a corredo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano S1-T-1°	189,55 mq	450,00 €/mq	€ 85.297,50	100,00%	€ 85.297,50
Bene N° 2 - Tettoia Mombello Monferrato (AL) - Via Biliani 96, piano T	65,10 mq	150,00 €/mq	€ 9.765,00	100,00%	€ 9.765,00
Valore di stima:					€ 95.062,50

Valore di stima: € 95.062,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8500,00	€
Altro	5000,00	€

Valore finale di stima: € 81.562,50

Il deprezzamento alla voce "altro" si intende riferito alle anomalie ed incognite relative all'ubicazione/modalità di esercizio dell'accesso al fabbricato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiama con particolare attenzione, il contenuto dei capitoli "precisazioni" e servitù, della presente relazione.

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 30/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Altri allegati - Elenco sintetico formalità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Riscontro comune di Mombello Monferrato
- ✓ N° 4 Altri allegati - Regione Piemonte in materia di certificazione energetica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione fotografica

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.562,50**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano S1-T-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 57, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	189,55 mq
Stato conservativo:	Fatta eccezione per il solo servizio igienico al piano terreno che risulta essere stato oggetto di aggiornamenti, l'unità immobiliare in oggetto palesa un cattivo stato di conservazione e abbandono, palesando la necessità di una rivisitazione e ristrutturazione globale secondo gli standard minimi attuali, ivi compreso il rifacimento a norma degli impianti e del servizio igienico al piano superiore. Si precisa che non è stato possibile ispezionare la copertura per evidenti ragioni di accesso e sicurezza.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, (contesto di origine rurale), distribuita su due piani fuori terra oltre a piccola cantina interrata. E' ubicata nella frazione "Pozzenigo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km. La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 57, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	65,10 mq
Stato conservativo:	La tettoia risulta in stato di conservazione appena sufficiente (se contestualizzata) sebbene traspaia la necessità di interventi manutentivi di adeguamento.		
Descrizione:	Trattasi di una tettoia chiusa a tre lati, in contesto di origine rurale, sviluppante un piano fuori terra. E' ubicata nella frazione "Pozzenigo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km. La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		