

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.775,00	17

All'udienza del 28/06/2024, 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 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frassinello Monferrato (AL) - Via Carlo Alberto

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Frassinello Monferrato (AL) - Via Carlo Alberto

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta semi-indipendente, a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di piccoli sedimi pertinenziali ai lati nord e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nel centro abitato di Frassinello Monferrato in via Carlo Alberto dalla quale, percorrendo la scala in pietra che asseconda la naturale orografia del territorio, avviene poi l'accesso sulla sinistra.

E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da minimi servizi ed attività commerciali, ivi compreso l'ufficio postale in alcuni giorni, bar, ristorante, luoghi di culto e il castello.

La posizione risulta anche baricentrica ai fini turistici essendo possibile visitare nelle vicinanze numerosi borghi caratteristici del Monferrato, quali ad es. Vignale, Moletto, Cellamonte e Casorzo solo per citarne alcuni.

Tra i centri di maggior rilievo invece, vi sono Casale Monferrato (distante circa 16 km lungo la SP42) e Alessandria (distante circa 28 km lungo la SP50); entrambe sono collegate da strade provinciali. I caselli autostradali più prossimi sono a Felizzano sulla A21 e Casale Monferrato-sud sulla A26 raggiungibili in circa 20-25 min..

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 Dott. Leonardo De Luca, Notaio in Torino, recante data 13 maggio 2024.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 15.10.2024 relativa al bene pignorato, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria dell'unità immobiliare ai fini del raffronto in loco (*vedi allegati); si è inoltre provveduto a richiedere presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 15.10.2024 (*allegato).

Per quanto riportato nella certificazione, l'atto di cui al punto b successivo alla successione di Barneris Evasio di cui al punto c è costituito da una scrittura privata -trascritta- con sottoscrizione autenticata delle firme; per quanto di competenza dello scrivente occorrerebbe comprendere se, detta scrittura privata autenticata costituisca "atteggiamento e azione che un soggetto potrebbe compiere solo in qualità di erede, e che esprime la sua volontà di accettare l'eredità"; in caso contrario, secondo opinione dello scrivente, occorrerebbe l'accettazione.

PRECISAZIONE:

con riferimento alla documentazione ex Art.567 CPC in atti, atteso che il mandato conferito richiede espressamente di verificare se la certificazione "...risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato TRASCRITTO in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento..." si osserva che la certificazione notarile, con particolare riguardo alla successione indicata alla pag. 2 punto C, indica i soli estremi di registrazione (numero e volume) ma NON riporta quale sia la quota pervenuta per successione, (che

si può ragionevolmente ipotizzare pari ad 1/3), ma soprattutto risultano mancare gli estremi di trascrizione della successione in morte di Barberis Evasio indispensabili secondo il mandato sopra riportato in stralcio.

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 15.ottobre.2024.

CONFINI

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
via Carlo Alberto, mappale n°699, via Mazzini, andito pubblico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
piano T	29,50 mq	39,65 mq	1	39,65 mq	0,00 m	
piano 1°	29,50 mq	38,16 mq	1	38,16 mq	0,00 m	
Balconi	10,08 mq	10,08 mq	0,5	5,04 mq	0,00 m	
piano S1	41,25 mq	53,00 mq	0,3	15,90 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				98,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,75 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f./ el.prog., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 15/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 237, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 142,80

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 15.10.2024 allegata alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	237	1		A3	unica	3,5	102 mq	142,8 €		

Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalla visura catastale storica richiesta in aggiornamento al 15.10.2024 allegata alla presente relazione.

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta

derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 17.01.2007.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, la distribuzione interna dei vani risulta assimilabile alle planimetrie in atti. Deve tuttavia essere evidenziato che le altezze interne dichiarate sulla planimetrie non risultano corrispondere alla realtà e ciò potrebbe incidere sulla quantificazione dei vani in classamento. Si richiama in punto anche il capitolo relativo alla conformità edilizia (preordinata ai fini delle verifiche richieste). Qualora dette difformità incidessero sulla diversa attribuzione della rendita catastale (ma ciò dipende dalla conclusione dell'iter edilizio che precede la variazione), fatte salve diverse disposizioni di Ag. Entrate-territorio, si dovrà provvedere al relativo aggiornamento il cui costo può essere quantificato cautelativamente in circa Euro 1.500,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche in ragione di recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che hanno previsto, ove possibile, il recupero

conservativo degli elementi tipici/caratterizzanti, oppure il rifacimento con utilizzo di materiali idonei, l'aggiornamento degli impianti, ivi compresa la climatizzazione estiva e la posa dei serramenti interni. L'orditura del tetto, per alcune porzioni a vista e di gradevole impatto estetico, appare sana e di recente fattura. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

Quanto alla certificazione degli impianti si richiamano gli allegati alla pratiche edilizie citate nel capitolo dedicato e parimenti allegate alla presente relazione. Al fine di confermare le certificazioni occorrerebbe una verifica da parte di soggetti abilitati a tal fine, che confermino l'assenza di modifiche o, in caso contrario le verifiche/adeguamenti/aggiornamenti del caso ed il rinnovo delle certificazioni.

PARTI COMUNI

L'immobile non risulta inserito in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che al confine nord del fabbricato sono visibili due rimesse che, per quanto visibile e riferito all'atto del sopralluogo effettuato con il Custode, parrebbero ubicate oltre il confine del sedime pertinenziale. Premesso che in assenza di un rilievo topografico di dettaglio non è ovviamente possibile collocare ed identificare esattamente le due rimesse (ovvero se in tutto, in parte o per nulla interne all'area pertinenziale esecutata), esiste in ogni caso una servitù apparente che grava sull'area del fabbricato in esecuzione in favore delle rimesse che ivi hanno l'unico accesso (la cui legittimità non è peraltro oggetto dell'incarico di esecuzione).

In ogni caso, per quanto alla servitù, nulla risulta dalla certificazione notarile versata in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sulla base delle destinazioni previste dalle planimetrie catastali attualmente in atti, l'unità immobiliare in esecuzione, risulta così composta:

- al piano terreno area pertinenziale antistante (lato nord) dalla quale avviene l'ingresso direttamente nel locale cucina, dotato di balcone lato sud;
- dalla cucina, una scala collega il piano sottostante costituito da un locale di sgombero e una cantina (in realtà utilizzate difformemente dalla destinazione prevista) un balcone (lato sud) con scala metallica esterna che collega al livello inferiore un'area pertinenziale utilizzata come cd "zona relax";
- tornando alla cucina si diparte altra scala che collega il piano superiore ove troviamo un piccolo disimpegno di sbarco, il bagno, la camera da letto con tetto a vista ed un piccolo balcone (lato sud).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Come come riferito e come confermato sui siti internet di riferimento, l'immobile è utilizzato per locazioni turistiche.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, l'unità immobiliare risultava occupata in forza di "contratto di locazione ad uso abitativo".

Copia del contratto è poi stata fornita dal Custode nominato all'atto del sopralluogo.

Si precisa che in data anteriore, -10 luglio-, lo scrivente aveva inoltrato richiesta ad Agenzia Entrate di Alessandria onde ottenere copia conforme del contratto di locazione. Con successiva comunicazione pec, Agenzia Entrate di Alessandria informava lo scrivente (per conoscenza) di aver dirottato la richiesta ad Agenzia Entrate di Vercelli: alla data attuale nessuna comunicazione risulta pervenuta dall'ufficio destinatario.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1967 al 22/04/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Vignale Monferrato		60	78
Dal 28/05/1967 al 22/04/2005	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Vignale Monferrato		60	78
Dal 22/03/1995 al 22/04/2005	**** Omissis ****	scrittura privata con autenticazione delle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	18/04/1995	1684	1319

		Casale Monferrato	Registrazione	
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 22/04/2005 al 19/06/2006	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata nelle firme		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	13/05/2005	2847
				1775
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 19/06/2006	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale Monferrato	12/07/2006	4216
				2819
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria - Conservatoria RR.II. Casale Monferra aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo esattoriale
Iscritto a Casale Monferrato il 02/04/2015
Reg. gen. 1355 - Reg. part. 148
Importo: € 174.614,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Casale Monferrato il 13/05/2024

Reg. gen. 2396 - Reg. part. 2037

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Formalità rilevate dalla documentazione ex art.567 c.p.c. versata in atti di esecuzione.

Dall'aggiornamento richiesto dallo scrivente alla Conservatoria RR.II. di Vercelli in data 15.10.2024 non risultano ulteriori formalità successive alla trascrizione del pignoramento (*vedi allegati).

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'esame della tavola n.4/b del piano regolatore generale comunale, variante parziale n.1, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta ricompresa all'interno delle "Zone di tipo A3" (*vedi allegati in appendice).

Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, (elaborato 4) alle quali si rimanda per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare preventivamente presso l'ufficio tecnico comunale.

Sulla base delle informazioni fornita dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili on-line al

seguente link: <https://www.comune.frassinellomonferrato.al.it/Menu?IDDettaglio=273360>

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relative all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente provvedeva ad accedere presso l'ufficio tecnico di Frassinello Monferrato; ivi il tecnico, preventivamente contattato, provvedeva ad esibire le pratiche edilizie individuate nell'archivio edilizio che venivano esaminate congiuntamente specie in ragione delle perplessità esposte dallo scrivente ad esito del sopralluogo appena svolto.

Il tecnico referente provvedeva poi a trasmettere copia delle pratiche.

Elenco pratiche visionate e ricevute in copia:

- permesso di costruire n.10/2005 (pratica n.628) rilasciato il 22.01.2005 in capo a Baracco Franco per "ristrutturazione edilizia di fabbricato rustico da destinare a civile abitazione"; la documentazione tecnica a corredo della pratica cita anche un cambio di destinazione d'uso;
- denuncia inizio attività (D.I.A.) protocollo n.1096 del 19.6.2006 presentata da Baracco Franco a titolo di variante al permesso di costruire n.10/2005;
- permesso di costruire n.02/2006 (pratica n.635) rilasciato il 17.03.2006 in capo a Baracco Franco per costruzione di muro a secco;
- richiesta certificato di agibilità del 17.01.2007, protocollo n.141 con data incomprensibile: la richiesta risulta

corredata della dichiarazione del professionista relativa al superamento delle barriere architettoniche, nonché della dichiarazione di conformità della rete gas cucina e caldaia, impianto termico e idraulico ed altra certificazione relativa all'impianto elettrico, Tv, salvavita e messa a terra. Per quanto visionato e trasmesso, il certificato di agibilità non risulta di fatto rilasciato.

Dal raffronto tra il sopralluogo effettuato e la documentazione tecnica visionata presso l'ufficio tecnico, (e poi trasmessa), oltre ad alcune difformità e scostamenti dimensionali, (rilievo a campione interno), risultano le seguenti difformità.

- al piano seminterrato: l'utilizzo non risulta conforme al cambio di destinazione urbanistico e successiva variazione catastale anche in ragione dell'oggettiva impossibilità (nello stato attuale) di soddisfare i requisiti di cui al Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975; le altezze interne non corrispondono alle sezioni grafiche di cui alla DIA in variante;
- al piano terreno: l'orizzontamento superiore risulta essere costituito da voltini in laterizio con interposizione di profilati in acciaio; l'altezza interna rilevata risulta essere variabile da mt 2.50 (sotto profilato) a mt 2.60 (centro voltino). In ogni caso difforme sia dalle previsioni di cui al citato Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 che dalle sezioni progettuali allegate alla DIA in variante; perplessità sorgono in merito all'agibilità stante l'assenza dei requisiti normativi e potrebbero, forse, essere la causa del mancato rilascio dell'agibilità richiesta;
- al piano primo: difformità tra le altezze riportate in sezione progettuale e le altezze interne rilevate "sotto trave" di grossa orditura.

Atteso che le pratiche risale agli anni 2005/2006, quindi successivamente al 1.9.1967 (conformità) ed al 5.7.1975 (requisiti igienico-sanitari), le difformità dovrebbero prevedere le regolarizzazioni del caso ai fini di un corretto e regolare utilizzo dell'immobile.

Con confermato dal referente ufficio tecnico all'atto dell'accesso, particolarmente critica è l'interpretazione delle possibilità e modalità di regolarizzazione che, secondo opinione dello scrivente dovrebbero sicuramente prevedere quantomeno, lo studio degli accorgimenti tecnici necessari a soddisfare i requisiti previsti di concerto con l'ufficio tecnico; la predisposizione di un progetto preliminare di sanatoria richiedendo il rilascio di un parere preventivo appare auspicabile. Qualora l'ufficio ritenga sanabili dette difformità, (sulla base di scelte e indicazioni condivise), disponendo le modalità e quantificandone gli oneri/obblazioni, il costo professionale delle pratiche può essere cautelativamente valutato in circa euro 5.000,00 (oltre accessori di Legge, oblazioni, contributi e diritti da versare al Comune).

In tal caso la regolarizzazione potrà essere attuata nei modi e nei termini indicati nel D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

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

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



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



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, buono stato di manutenzione, conservazione, finitura, recente ristrutturazione e confort, consistenza, 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 Frassinello Monferrato (AL) - Via Carlo Alberto

Trattasi di villetta semi-indipendente, a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di piccoli sedimi pertinenziali ai lati nord e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nel centro abitato di Frassinello Monferrato in via Carlo Alberto dalla quale, percorrendo la scala in pietra che asseconda la naturale orografia del territorio, avviene poi l'accesso sulla sinistra. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da minimi servizi ed attività commerciali, ivi compreso l'ufficio postale in alcuni giorni, bar, ristorante, luoghi di culto e il castello. La posizione risulta anche baricentrica ai fini turistici essendo possibile visitare nelle vicinanze numerosi borghi caratteristici del Monferrato, quali ad es. Vignale, Moletto, Cellamonte e Casorzo solo per citarne alcuni. Tra i centri di maggior rilievo invece, vi sono Casale Monferrato (distante circa 16 km lungo la SP42) e Alessandria (distante circa 28 km lungo la SP50); entrambe sono collegate da strade provinciali. I caselli autostradali più prossimi sono a Felizzano sulla A21 e Casale Monferrato-sud sulla A26 raggiungibili in circa 20-25 min..

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 237, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 96.775,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione dei recenti interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria conservativa, 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, (buono stato di conservazione, buona qualità delle finiture, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia, situazione del mercato locale, vocazione d'uso reddituale 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 950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Frassinello Monferrato (AL) - Via Carlo Alberto	98,75 mq	980,00 €/mq	€ 96.775,00	100,00%	€ 96.775,00
				Valore di stima:	€ 96.775,00

Valore di stima: € 96.775,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 91.775,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si richiamano i capitoli relativi alla verifica della certificazione notarile, la servitù apparente indicata al capitolo dedicato e quanto evidenziato al capitolo "regolarità edilizia".

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 17/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA



✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA



✓ N° 5 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.775,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Frassinello Monferrato (AL) - Via Carlo Alberto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 237, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	98,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche in ragione di recenti interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria che hanno previsto, ove possibile, il recupero conservativo degli elementi tipici/caratterizzanti, oppure il rifacimento con utilizzo di materiali idonei, l'aggiornamento degli impianti, ivi compresa la climatizzazione estiva e la posa dei serramenti interni. L'orditura del tetto, per alcune porzioni a vista e di gradevole impatto estetico, appare sana e di recente fattura. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice. Quanto alla certificazione degli impianti si richiamano gli allegati alla pratiche edilizie citate nel capitolo dedicato e parimenti allegate alla presente relazione. Al fine di confermare le certificazioni occorrerebbe una verifica da parte di soggetti abilitati a tal fine, che confermino l'assenza di modifiche o, in caso contrario le verifiche/adeguamenti/aggiornamenti del caso ed il rinnovo delle certificazioni.		
Descrizione:	Trattasi di villetta semi-indipendente, a destinazione residenziale (aderente lungo il lato est con ad altra proprietà di terzi), comprensiva di piccoli sedimi pertinenziali ai lati nord e sud (*vedi estratto mappa c.t.), inserita nel centro abitato di Frassinello Monferrato in via Carlo Alberto dalla quale, percorrendo la scala in pietra che asseconda la naturale orografia del territorio, avviene poi l'accesso sulla sinistra. E' raggiungibile tramite strade ordinarie urbane di normale percorribilità e la zona è servita nelle vicinanze da minimi servizi ed attività commerciali, ivi compreso l'ufficio postale in alcuni giorni, bar, ristorante, luoghi di culto e il castello. La posizione risulta anche baricentrica ai fini turistici essendo possibile visitare nelle vicinanze numerosi borghi caratteristici del Monferrato, quali ad es. Vignale, Moletto, Cellamonte e Casorzo solo per citarne alcuni. Tra i centri di maggior rilievo invece, vi sono Casale Monferrato (distante circa 16 km lungo la SP42) e Alessandria (distante circa 28 km lungo la SP50); entrambe sono collegate da strade provinciali. I caselli autostradali più prossimi sono a Felizzano sulla A21 e Casale Monferrato-sud sulla A26 raggiungibili in circa 20-25 min..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		