

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto Unico .....	5
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2 .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2.....	11
Precisazioni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2.....	12
Parti Comuni.....	13

<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	13
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	14
Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	19
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T</b> .....	20
<b>Bene N° 2 - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2</b> .....	20
Stima / Formazione lotti .....	21
Riserve e particolarità da segnalare .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 154/2023 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.156,00</b> .....	24

## INCARICO

---

---

All'udienza del 07/12/2023, 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 14/12/2023 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 Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (SUBALTERNO N°1), facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale.

Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (\*vedi capitolo dedicato).

Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità.

I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

---

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, (SUBALTERNO N°2) facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale.

Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (\*vedi capitolo dedicato).

Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità.

I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, 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 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano,

Notaio in Corleone e recante data 20 novembre 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 14.12.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un titolo di provenienza (Decreto di Trasferimento Immobili del 16.06.1993) trascritto il 25.10.1993 quindi anteriore al ventennio.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato, (\*allegato), con aggiornamento al 05.02.2024.

\*\*\*\*\*

SI PRECISA che la Certificazione notarile sostitutiva, talvolta indica l'esecutato [REDACTED] nato il [REDACTED] (prime righe della certificazione) mentre risulta nato il [REDACTED] (\*vedi anche il codice fiscale). Si è rilevato che l'errore dell'anno di nascita è replicato anche sulla nota di trascrizione del pignoramento (Sezione C - soggetti - soggetto 1 contro). Al fine di evitare problemi e complicazioni in sede di cancellazione, (i sistemi informatici potrebbero non riconoscere il soggetto), secondo opinione dello scrivente, sarebbe opportuno valutare con la Conservatoria competente l'eventuale necessità di provvedere per tempo alle correzioni/rettifiche del caso.

#### BENE N° 2 - VILLETTA UBIcata A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2

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 sostituiva redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e recante data 20 novembre 2023.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, le visure catastali storiche aggiornate al 14.12.2023 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (\*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un titolo di provenienza (Decreto di Trasferimento Immobili del 16.06.1993) trascritto il 25.10.1993 quindi anteriore al ventennio.

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutato, (\*allegato), con aggiornamento al 05.02.2024.

\*\*\*\*\*

SI PRECISA che la Certificazione notarile sostitutiva, talvolta indica l'esecutato [REDACTED] nato il [REDACTED] (prime righe della certificazione) mentre risulta nato il [REDACTED] (\*vedi anche il codice fiscale). Si è rilevato che l'errore dell'anno di nascita è replicato anche sulla nota di trascrizione del pignoramento (Sezione C - soggetti - soggetto 1 contro). Al fine di evitare problemi e complicazioni in sede di cancellazione, (i sistemi informatici potrebbero non riconoscere il soggetto), secondo opinione dello scrivente, sarebbe opportuno valutare con la Conservatoria competente l'eventuale necessità di provvedere per tempo alle correzioni/rettifiche del caso.

#### TITOLARITÀ

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, 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 (riserva di eventuale correzione anno di nascita) e visura catastale storica aggiornata al 14.12.2023.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

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 (riserva di eventuale correzione anno di nascita) e visura catastale storica aggiornata al 14.12.2023.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

Coerenze da nord in corpo unico ed in senso orario con riferimento alle unità immobiliari pignorate: via Giuseppe Mazzini, particelle n°424 - 423 - 426.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

Coerenze da nord in corpo unico ed in senso orario con riferimento alle unità immobiliari pignorate: via Giuseppe Mazzini, particelle n°424 - 423 - 426.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	8,00 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	T
Locali di sgombero	5,60 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	0,00 m	T
Abitazione	45,70 mq	75,20 mq	1	75,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,73 mq		



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

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	46,00 mq	58,40 mq	0,20	11,68 mq	0,00 m	S1
Abitazione	62,80 mq	87,20 mq	1	87,20 mq	0,00 m	1°-2°
Sottotetto/solaio	23,40 mq	29,50 mq	0,15	4,42 mq	0,00 m	2°
Balconi	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				106,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,43 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Vano scala conteggiato una sola volta secondo prassi.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2006 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1043, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 77 mq Rendita € 167,33 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 14.12.2023 allegate alla presente relazione.

Si precisa che la trascrizione del pignoramento riporta anche il corrispondente ente urbano come già evidenziato nella certificazione sostitutiva in atti.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/03/2006 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 1043, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 167,33 Piano S1 - 1° - 2°

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 14.12.2023 allegate alla presente relazione.

Si precisa che la trascrizione del pignoramento riporta anche il corrispondente ente urbano come già evidenziato nella certificazione sostitutiva in atti.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1043	1		A4	3	4,5	77 mq	167,33 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1043				Ente urbano						

### Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali -attuali- fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Asti risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie redatte in data 13/09/1982.

Come in parte già sintetizzato a verbale in occasione del primo accesso con il Custode (20.12.2023), dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile sulla mappa ct risultano le seguenti difformità: DIFFORMITA' 1) l'attuale particella che identifica il compendio in esecuzione, ovvero la n.1043, deriva dalla soppressione della particella n.425 (attuata mediante soppressione dei due subalterni originari), del 06/03/2006, pratica n. AT0017852, in atti dal 06/03/2006 per variazione modifica identificativo - allineamento mappa (n.3199.1/2006) e altra soppressione del 06/03/2006, pratica n. AT0017852, in atti dal

06/03/2006 per variazione modifica identificativo - allineamento mappa (n.3200.2/2006).

TUTTAVIA, ancorchè soppressa ed allineata, sulla mappa attuale il fabbricato oggetto di esecuzione risulta ancora identificato anche con la particella n.425, creando peraltro confusione tra quanto risultante agli atti di esecuzione.

DIFFORMITA' 2) le unità immobiliari in esecuzione risultano comprensive di porzioni accessorie al piano terreno che si protendono nell'area cortilizia: trattasi in particolare di tre vani collegati all'abitazione (lato corte), sottostanti ad ampia scala esterna di collegamento. Dette porzioni risultano inesistenti sulla mappa ct e quindi non inserite.

Atteso che la mancata corrispondenza della mappa rispetto ai fabbricati ivi insistenti crei problematiche per quanto attiene all'esatta identificazione e corrispondenza, secondo opinione dello scrivente occorrerebbe provvedere alla regolarizzazione prodromica alla vendita.

Qualora la procedura ritenesse di procedere in tal senso, si dovrà provvedere con rilievo topografico (indi l'impiego di almeno un ausiliario oltre l'esperto), oltre alla restituzione del rilievo, l'allestimento delle pratiche occorrenti e loro evasione presso Agenzia Entrate-Territorio di Asti, si presume di poter quantificare in euro 2.000,00(+cap+iva per Legge) oltre alle spese anticipate (trasferte, diritti catastali da versare ecc) e oneri professionali per almeno un ausiliario preventivate in Euro 600,00(+cap+iva per Legge).

Sono fatte salve eventuali ulteriori integrazioni/pratiche che Agenzia Entrate potrebbe richiedere per corrispondenza delle planimetrie c.f. non prevedibili stante le diverse interpretazioni dei differenti uffici provinciali.

#### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1043	2		A4	3	4,5	106 mq	167,33 €	S1 - 1° - 2°	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	1043				Ente urbano						

#### Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali -attuali- fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Asti risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie redatte in data 13/09/1982.

Come in parte già sintetizzato a verbale in occasione del primo accesso con il Custode (20.12.2023), dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile sulla mappa ct risultano le seguenti difformità:

DIFFORMITA' 1) l'attuale particella che identifica il compendio in esecuzione, ovvero la n.1043, deriva dalla soppressione della particella n.425 (attuata mediante soppressione dei due subalterni originari), del 06/03/2006, pratica n. AT0017852, in atti dal 06/03/2006 per variazione modifica identificativo - allineamento mappa (n.3199.1/2006) e altra soppressione del 06/03/2006, pratica n. AT0017852, in atti dal 06/03/2006 per variazione modifica identificativo - allineamento mappa (n.3200.2/2006).

TUTTAVIA, ancorchè soppressa ed allineata, sulla mappa attuale il fabbricato oggetto di esecuzione risulta ancora identificato anche con la particella n.425, creando peraltro confusione tra quanto risultante agli atti di esecuzione.

DIFFORMITA' 2) le unità immobiliari in esecuzione risultano comprensive di porzioni accessorie al piano terreno che si protendono nell'area cortilizia: trattasi in particolare di tre vani collegati all'abitazione (lato corte), sottostanti ad ampia scala esterna di collegamento. Dette porzioni risultano inesistenti sulla mappa ct e quindi non inserite.

Atteso che la mancata corrispondenza della mappa rispetto ai fabbricati ivi insistenti crei problematiche per quanto attiene all'esatta identificazione e corrispondenza, secondo opinione dello scrivente occorrerebbe provvedere alla regolarizzazione prodromica alla vendita.

Qualora la procedura ritenesse di procedere in tal senso, si dovrà provvedere con rilievo topografico (indi l'impiego di almeno un ausiliario oltre l'esperto), oltre alla restituzione del rilievo, l'allestimento delle pratiche occorrenti e loro evasione presso Agenzia Entrate-Territorio di Asti, si presume di poter quantificare in euro 2.000,00(+cap+iva per Legge) oltre alle spese anticipate (trasferte, diritti catastali da versare ecc) e oneri professionali per almeno un ausiliario preventivate in Euro 600,00(+cap+iva per Legge).

Sono fatte salve eventuali ulteriori integrazioni/pratiche che Agenzia Entrate potrebbe richiedere per corrispondenza delle planimetrie c.f.non prevedibili stante le diverse interpretazioni dei differenti uffici provinciali.

## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

Si richiamano le difformità catastali indicate al capitolo "dati catastali".

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

Si richiamano le difformità catastali indicate al capitolo "dati catastali".

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo si presentava in scarse condizioni di conservazione: ancorchè la facciata principale presenti un gradevole aspetto estetico (originario da recuperare), emerge la preponderante necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti perimetrali, verifica strutturale delle lesioni in facciata, rifacimento e attualizzazione delle finiture in essere, rifacimento di tutti gli impianti secondo le tecnologie e normative vigenti; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo si presentava in scarse condizioni di conservazione: ancorchè la facciata principale presenti un gradevole aspetto estetico (originario da recuperare), emerge la preponderante necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti perimetrali, verifica strutturale delle lesioni in facciata, rifacimento e attualizzazione delle finiture in essere, rifacimento di tutti gli impianti secondo le tecnologie e normative vigenti; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze. (\*vedi comunque il capitolo servitù)

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

---

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze. (\*vedi comunque il capitolo servitù)

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

---

Dall'esame dei luoghi, risulta che l'unità immobiliare è accessibile sia autonomamente dal lato nord-ovest verso via Mazzini civico 56, che dal prosieguo della medesima via lato nord-est al civico 54 (accesso praticato in occasione del primo sopralluogo con il Custode e l'esecutato); ivi si individua un cancello carraio che consente l'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione attraversando altra unità immobiliare NON oggetto di esecuzione insistente sulla particella n.424.

Atteso che anche il fabbricato insistente sulla particella n.424, ancorchè estraneo all'esecuzione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, appare probabile ritenere che:

la particella in esecuzione (fondo dominante) è accessibile anche dal civico 54 tramite servitù apparente gravante sulla particella n.424 (fondo servente); in caso di vendita, la servitù diverrebbe, probabilmente, costituita per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 C.C. comma 2°.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

---

Dall'esame dei luoghi, risulta che l'unità immobiliare è accessibile sia autonomamente dal lato nord-ovest verso via Mazzini civico 56, che dal prosieguo della medesima via lato nord-est al civico 54 (accesso praticato in occasione del primo sopralluogo con il Custode e l'esecutato); ivi si individua un cancello carraio che consente l'accesso all'unità immobiliare oggetto di esecuzione attraversando altra unità immobiliare NON oggetto di esecuzione insistente sulla particella n.424.

Atteso che anche il fabbricato insistente sulla particella n.424, ancorchè estraneo all'esecuzione \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, appare probabile ritenere che:

la particella in esecuzione (fondo dominante) è accessibile anche dal civico 54 tramite servitù apparente gravante sulla particella n.424 (fondo servente); in caso di vendita, la servitù diverrebbe, probabilmente, costituita per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 C.C. comma 2°.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T

L'unità immobiliare in esecuzione, pur essendo parte di unico fabbricato a destinazione residenziale, risulta suddivisa in due subalterni e, per quanto attiene al subalterno di cui trattasi, risulta distribuita come segue:

- Al piano terreno: locali accessori (cantina e due locali di sgombero), soggiorno, cucina, camera e servizio igienico.

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 - 2

L'unità immobiliare in esecuzione, pur essendo parte di unico fabbricato a destinazione residenziale, risulta suddivisa in due subalterni e, per quanto attiene al subalterno di cui trattasi, risulta distribuita come segue:

- Al piano interrato (sub2): locale cantina (non accessibile all'atto del sopralluogo come risulta a verbale);  
- Al primo piano, (raggiungibile mediante scala interna o scala esterna): ballatoio con terrazzino, ivi corridoio a fungere da disimpegno, servizio igienico, sala con piccolo balconcino fronte strada e cucina;  
- Al secondo piano, accessibile unicamente da scala interna: due camere e solaio sottotetto/sgombero (non raggiungibile).

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T

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

Il sopralluogo di primo accesso, coordinato dal Custode, è avvenuto alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'immobile è libero, così come constatato (\*vedi verbale accesso).

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 - 2

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

Il sopralluogo di primo accesso, coordinato dal Custode, è avvenuto alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'immobile è libero, così come constatato (\*vedi verbale accesso).

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 16/06/1993 al	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento immobili Tribunale Casale Monferrato

10/08/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice dell'Esecuzione	16/06/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	25/10/1993	4613	3569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2008 al 21/07/2013	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	11/05/2009	2239	1541
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 21/07/2013	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	05/11/2013	4973	3705
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/06/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Cerutti Silvana)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	27/06/2014	2933	2287
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 27/06/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Trombetta Giovanni)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	27/06/2014	2932	2286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Formalità trascritte risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20.11.2023 in atti.  
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED] effettuata il 05.02.2024 non risultano trascrizioni in data successiva alla certificazione notarile.

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 - 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/06/1993 al 10/08/2008	**** Omissis ****	Decreto Trasferimento immobili Tribunale Casale Monferrato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giudice dell'Esecuzione	16/06/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	25/10/1993	4613	3569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/08/2008 al 21/07/2013	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	11/05/2009	2239	1541
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 21/07/2013	**** Omissis ****	Denuncia di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II.	05/11/2013	4973	3705	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/06/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Trombetta Giovanni)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II.	27/06/2014	2932	2286	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 27/06/2014	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius Cerutti Silvana)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Conservatoria RR.II.	27/06/2014	2933	2287	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Formalità trascritte risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20.11.2023 in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED] effettuata il 05.02.2024 non risultano trascrizioni in data successiva alla certificazione notarile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 27/06/2014  
Reg. gen. 2934 - Reg. part. 244  
Importo: € 148.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 74.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento**  
Trascritto a Casale Monferrato il 16/11/2023  
Reg. gen. 5740 - Reg. part. 4741  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20.11.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED]) effettuata il 05.02.2024 non risultano formalita' pregiudizievoli trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

### BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 20/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 27/06/2014  
Reg. gen. 2934 - Reg. part. 244  
Importo: € 148.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 74.000,00

#### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 16/11/2023

Reg. gen. 5740 - Reg. part. 4741

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 20.11.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [redacted] effettuata il 05.02.2024 non risultano formalita' pregiudizievoli trascritte/iscritte in data successiva alla certificazione notarile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi al fabbricato in oggetto, lo scrivente, si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -12.12.2023- all'ufficio tecnico comunale; in assenza di riscontro, veniva inviato sollecito a mezzo successiva pec -15.01.2024-, indi l'ufficio provvedeva a contattare telefonicamente lo scrivente ed a concordare per il giorno 25 gennaio l'accesso agli atti individuati ed esibiti dall'ufficio e consistenti in:

- autorizzazione edilizia n°15/87 dell'8.5.1987, rilasciata in capo a [redacted] ed avente in oggetto "un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento del tetto di fabbricato ad uso civile abitazione";

- Denuncia inizio attività -D.I.A.- prot. 3673 del 17 agosto 2005, comunicata da [redacted] [redacted], avente in oggetto "scrostamento e rifacimento intonaco esterno; demolizione e rifacimento balconi lato cortile"; la pratica ha in oggetto sia l'unità in oggetto che altra porzione estranea alla procedura.

Si precisa che tra le pratiche edilizie, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/as built (quindi non possibile); secondo opinione dello scrivente, in assenza di dati ed informazioni certe/probanti, il fabbricato può essere ragionevolmente databile nel periodo corrente tra la fine ottocento ed i primi decenni del novecento, quindi in data anteriore al 1/9/1967.

\*\*\*\*\*

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 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi al fabbricato in oggetto, lo scrivente, si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -12.12.2023- all'ufficio tecnico comunale; in assenza di riscontro, veniva inviato sollecito a mezzo successiva pec -15.01.2024-, indi l'ufficio provvedeva a contattare telefonicamente lo scrivente ed a concordare per il giorno 25 gennaio l'accesso agli atti individuati ed esibiti dall'ufficio e consistenti in:

- autorizzazione edilizia n°15/87 dell'8.5.1987, rilasciata in capo a [REDACTED] ed avente in oggetto "un intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento del tetto di fabbricato ad uso civile abitazione";

- Denuncia inizio attività -D.I.A.- prot. 3673 del 17 agosto 2005, comunicata da [REDACTED] [REDACTED] avente in oggetto "scrostamento e rifacimento intonaco esterno; demolizione e rifacimento balconi lato cortile"; la pratica ha in oggetto sia l'unità in oggetto che altra porzione estranea alla procedura.

Si precisa che tra le pratiche edilizie, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/as built (quindi non possibile); secondo opinione dello scrivente, in assenza di dati ed informazioni certe/probanti, il fabbricato può essere ragionevolmente databile nel periodo corrente tra la fine ottocento ed i primi decenni del novecento, quindi in data anteriore al 1/9/1967.

\*\*\*\*\*

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 CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO T**

---

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

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

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A CALLIANO (AT) - VIA GIUSEPPE MAZZINI 56, PIANO S1 - 1 -2**

---

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

L'unità immobiliare di cui trattasi 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, scarso stato di manutenzione, finiture coeve, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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 Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (SUBALTERNO N°1), facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale. Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (\*vedi capitolo dedicato). Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità. I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1043, Sub. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1043, Qualità Ente urbano  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.905,50  
In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, 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 per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati ed alla banca dati Omi, 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, finiture coeve e malandate, consistenza, ubicazione, destinazione, impianti tutti da ripristinare ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale da regolarizzare, situazione del mercato generale e locale molto depressa, accessi e servitù come esistenti, incognite edilizie 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, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, 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 dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 350,00 da intendersi comprensiva di aree, accessori e sedimi come risultanti agli atti tecnici.

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2  
Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, (SUBALTERNO N°2) facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale. Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (\*vedi capitolo dedicato). Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità. I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1043, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1043, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 37.250,50

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, 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 per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati ed alla banca dati Omi, 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, finiture coeve e malandate, consistenza, ubicazione, destinazione, impianti tutti da ripristinare ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale da regolarizzare, situazione del mercato generale e locale molto depressa, accessi e servitù come esistenti, incognite edilizie 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, l'asta competitiva e le modalità per ottenerle, 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 dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 350,00 da intendersi comprensiva di aree, accessori e sedimi come risultanti agli atti tecnici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T	79,73 mq	350,00 €/mq	€ 27.905,50	100,00%	€ 27.905,50
<b>Bene N° 2</b> - Villetta Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2	106,43 mq	350,00 €/mq	€ 37.250,50	100,00%	€ 37.250,50
Valore di stima:					€ 65.156,00

Valore di stima: € 65.156,00

**Valore finale di stima: € 65.156,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si richiamano in particolare, i capitoli relativi alle difformità catastali riscontrate e la servitù di accesso all'area cortilizia retrostante dal civico 54.

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 14/02/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 3 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 4 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.156,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1043, Sub. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1043, Qualità Ente urbano	Superficie	79,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo si presentava in scarse condizioni di conservazione: ancorchè la facciata principale presenti un gradevole aspetto estetico (originario da recuperare), emerge la preponderante necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti perimetrali, verifica strutturale delle lesioni in facciata, rifacimento e attualizzazione delle finiture in essere, rifacimento di tutti gli impianti secondo le tecnologie e normative vigenti; il tutto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa (SUBALTERNO N°1), facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale. Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (*vedi capitolo dedicato). Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità. I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Villetta			
Ubicazione:	Calliano (AT) - Via Giuseppe Mazzini 56, piano S1 - 1 -2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1043, Sub. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1043, Qualità Ente urbano	Superficie	106,43 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto, all'atto del sopralluogo si presentava in scarse condizioni di conservazione: ancorchè la facciata principale presenti un gradevole aspetto estetico (originario da recuperare), emerge la preponderante necessità di interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti perimetrali, verifica strutturale delle lesioni in facciata, rifacimento e attualizzazione delle finiture in essere, rifacimento di tutti gli impianti secondo le tecnologie e normative vigenti; il tutto come si evince dalla documentazione		



	fotografica allegata.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa, (SUBALTERNO N°2) facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. complementare è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata al civico n°56 di Via Giuseppe Mazzini in comune di Calliano Monferrato ove avviene l'accesso pedonale principale. Altro accesso, è ubicato lungo la prosecuzione laterale della medesima via in corrispondenza del civico n°54 che tuttavia consente l'accesso anche all'abitazione confinante (lato strada); detto andito secondario risulta praticato probabilmente in ragione di una servitù apparente in favore dell'immobile in oggetto (*vedi capitolo dedicato). Tra i centri di maggior rilievo, vi è Moncalvo, distante circa 5 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono Alessandria, che dista circa 45 km e Asti distante circa 14 km; tutti i centri, ivi compresi i comuni limitrofi, sono raggiungibili mediante strade ordinarie di buona percorribilità. I servizi essenziali sono presenti in loco, citando, a titolo esemplificativo: le scuole primarie, l'ufficio postale, la banca, gli uffici comunali, lo studio medico, la postazione Croce Rossa, il comando Stazione Carabinieri, alcune attività ricettive (ristoranti e pub) ecc.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.