

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borgognoni Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 4/2024 del R.G.E.

promossa da

**PRISMA SPV srl**

Codice fiscale: 05028250263

ROMA

**UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI**

Codice fiscale: 00348170101

ROMA

contro

**\*\*\* (Proprietà 1/1)**

Codice fiscale : \*\*\*

Nata a Torino il 08/12/1975

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

### ALLEGATI

ALLEGATO A: localizzazione e documentazione fotografica

ALLEGATO B: certificati anagrafici

ALLEGATO C: documentazione catastale

ALLEGATO D: ispezione ipotecaria

ALLEGATO E: estratto PRGC

ALLEGATO F: concessioni edilizie

## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2024, il sottoscritto Arch. Borgognoni Annalisa, con studio in Via Dante Alighieri, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email arch.borgognoni@gmail.com, PEC annalisa.borgognoni@archiworldpec.it, Tel. 392.1784819, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL), frazione Varengo - via Fratelli Bandiera 7

## DESCRIZIONE

---

Edificio residenziale unifamiliare a due piani fuori terra su lotto di pertinenza, sito in comune di Gabiano, frazione Varengo. La frazione Varengo, in zona collinare, conta circa 150 abitanti mentre il comune di Gabiano 1.150. La frazione Varengo è posta a circa 3,5 chilometri da Gabiano.

Il comune di Gabiano, in provincia di Alessandria, dista circa 51 chilometri da Alessandria, 27 chilometri da Casale Monferrato e 15 chilometri da Trino Vercellese.

I caselli autostradali più vicini sono Casale Monferrato (autostrada A25) sud posto a 29 chilometri e Chivasso (autostrada A4) posto a 34 chilometri da Gabiano.

La stazione ferroviaria più vicina è sita a Crescentino (linea Chivasso-Alessandria) distante 11 chilometri.

Il comune di Gabiano è servito dalla linea di autobus Gabiano-Mombello-Casale.

In comune di Gabiano sono presenti una scuola per l'infanzia ed una scuola primaria oltre ai seguenti servizi: biblioteca pubblica, ufficio postale, farmacia oltre ad alcune attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/03/2024.

Custode delle chiavi: avv. Sara Deangelis

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL) - frazione Varengo, via Fratelli Bandiera 7

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

È stato depositato dal creditore precedente certificato notarile.

## TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\* (Proprietà 1/1)**

Nata a Torino il 08/12/1975

Codice fiscale : \*\*\*

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

- **\*\*\* (Proprietà 1/1)**

Nata a Torino il 08/12/1975

Codice fiscale : \*\*\*

La signora \*\*\* risulta coniugata con il signor \*\*\* nato a Moncalieri il 29/12/1964 come riportato su estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio del comune di Gabiano (che si allega), sul quale non compaiono annotazioni. Il matrimonio risulta contratto a Gabiano in data 09/03/2019.

Nell'atto di acquisto dell'immobile, stipulato in data 01/06/2011 la signora \*\*\* dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

La signora \*\*\* risulta ad oggi irreperibile.

## CONFINI

---

Il mappale ospitante l'abitazione oggetto di pignoramento confina a nord con i mappali numero 7, 8 e 10 del foglio 22 di proprietà del sig. \*\*\* nato a GABIANO (AL) il 22/11/1956 (c.f. \*\*\*).

Il lotto confina ad est con il mappale 391 di proprietà del sig. \*\*\* nato a TORINO (TO) il 04/03/1962 (c.f. \*\*\*) e a sud con il mappale numero 15 di proprietà dei sig.ri \*\*\* nato a VERCELLI (VC) il 28/03/1974 (c.f. \*\*\*) e \*\*\* nata a CASALE MONFERRATO (AL) il 16/05/1976 (c.f. \*\*\*).

Confina inoltre ad ovest con il mappale numero 14 di proprietà dei sig.ri \*\*\* nata a TORINO (TO) il 15/12/1960 c.f. \*\*\* e \*\*\* nato a GABIANO (AL) il 20/01/1955 (c.f. \*\*\*).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno	32,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,70 m	T
Abitazione - zona notte	27,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,85 m	1
Terrazza	25,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq		T
Balcone scoperto	4,00 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq		1
Locale di deposito	18,00 mq	24,00 mq	0,20	4,80 mq	2,00 m	S
Giardino	611,00 mq	611,00 mq	0,05	30,55 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>125,48 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>125,48 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### Catasto terreni

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 12/04/1987	*** nata a Crescentino il 18/07/1931 , (proprietà da verificare)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 12 qualità classe Seminativo 1, 00ha 06are 11ca Reddito dominicale L. 1400 Reddito agrario L. 1400
12/04/1987 (variazione d'ufficio)	*** nata a Crescentino il 18/07/1931 , (proprietà da verificare)	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 12 qualità classe Seminativo 1, 00ha 06are 11ca Reddito dominicale L. 8554 Reddito agrario L. 8554
Dal 12/04/1987 (variazione da terreni ad urbano)		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 22, Part. 12 qualità classe ENTE URBANO

### Catasto fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2003 al 23/12/2009	*** nata a Torino il 29/09/1945 , c.f. *** (proprietà per 1/2); *** nato a Genova il 03/01/1944, c.f. *** (proprietà per 1/2)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 12 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 216,44 Piano S1-T-1 Graffato si
Dal 23/12/2009 al 01/06/2011	*** nato a Torino il 20/01/21952, c.f. ***, proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 12, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Rendita € 216,44 Piano S1-T-1 Graffato si
Dal 01/06/2011	*** nata a Torino il 08/12/1975, c.f. *** (proprietà per 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 22, Part. 12, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 216,14 Piano S1-T-1 Graffato si

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	12	1		A3	U	4,5 vani	107 mq	216,14 €	S1-T-1	si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	12				ENTE URBANO		00 06 11 mq			si

### **Corrispondenza catastale**

In seguito all'analisi della documentazione catastale ed al rilievo dello stato di fatto, si può affermare come **non vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali** poiché si rilevano modifiche interne in corrispondenza del primo piano. Mentre la planimetria catastale riporta la presenza di due camere al piano primo, da rilievo effettuato in loco si è riscontrata la presenza di un'unica camera.

La mancata corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile e situazione catastale rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

**I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.**

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. Esiste corrispondenza tra soggetti eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Sono stati effettuati due sopralluoghi, il primo in data 15/03/2024 alle ore 10:00 congiuntamente alla Custode Avv. Sara Deangelis durante il quale non è stato possibile accedere all'immobile. E' stato quindi effettuato un secondo sopralluogo in data 29/03/2024 alle ore 09:30 alla presenza della sottoscritta CTU e di un fabbro. In tale data è stato eseguito l'accesso forzoso all'immobile con sostituzione della serratura.

### **PATTI**

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del comune di Murisengo il certificato di residenza dell'esecutata \*\*\* dal quale risulta che la stessa, già residente a Murisengo dal 26/10/2019 è stata cancellata in data 29/12/2023 per irreperibilità.

La signora \*\*\* risulta coniugata con il signor \*\*\* nato a Moncalieri il 29/12/1964 come riportato su estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio del comune di Gabiano (che si allega), sul quale non compaiono annotazioni. Il matrimonio risulta contratto a Gabiano in data 09/03/2019.

Nell'atto di acquisto dell'immobile, stipulato in data 01/06/2011 la signora \*\*\* dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in discrete condizioni di manutenzione.

Si evidenziano macchie da infiltrazione d'acqua proveniente dal tetto sui soffitti delle camere del primo piano e macchie di muffa presumibilmente in corrispondenza dei ponti termici.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non risulta inserito in contesto condominiale e non risulta avere parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sebbene negli atti di compravendita non si sia riscontrato alcun accenno a servitù di passaggio, si rileva come la proprietà oggetto di pignoramento risulti di fatto a livello catastale un mappale intercluso. L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso altre proprietà e precisamente i mappali n° 10 ed 11 del foglio 22.

Si rileva come la via comunale Fratelli Bandiera si interrompa di fatto in corrispondenza dell'abitato e l'accesso alle varie abitazioni avvenga percorrendo altre proprietà mediante una via privata non asfaltata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di proprietà composta da edificio residenziale unifamiliare a due piani fuori terra dotato di terreno di pertinenza. La proprietà è dotata di un unico accesso pedonale da via Fratelli Bandiera attraverso sedimi di altre proprietà che risultano di fatto configurati come strada privata. La proprietà risulta dotata di un piccolo sedime di pertinenza antistante l'abitazione e si sviluppa poi su vari livelli, poiché insiste su di un terreno che presenta una notevole pendenza in direzione ovest - Villamiroglio. L'immobile presenta struttura mista in muratura portante in laterizio e cemento armato con orizzontamenti e copertura a falde in laterocemento; i prospetti presentano finitura realizzata con intonaco frattazzato tinteggiato e zoccolatura in pietra. Il tetto, presenta manto di copertura in tegole marsigliesi su sottotetto non abitabile. Il portoncino d'ingresso risulta realizzato in legno, così come i serramenti esterni, risalenti presumibilmente agli anni ottanta, sempre in legno e dotati di avvolgibili in pvc. L'abitazione è costituita da un'ampia zona giorno al piano terreno, dotata di ampio terrazzo con vista. Attraverso la scala interna è possibile raggiungere il primo piano ospitante un locale servizio igienico ed un'ampia camera dotata di balcone. I locali presentano soffitti piani con altezza pari a cm 270/285, pavimenti in ceramica al piano terreno ed in laminato al primo piano. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. L'angolo cottura ed il servizio igienico presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, wc, bidet e doccia. Dal terrazzo posto al piano terra è possibile raggiungere, attraverso una scala, il locale deposito posto al piano seminterrato, collocato al di sotto del terrazzo che funge da copertura. Detto locale presenta un'altezza pari a cm 200, pareti intonacate al grezzo e pavimenti in ceramica. In corrispondenza del locale deposito è presente una piccola area barbecue dotata di pergolato in legno raggiungibile attraverso una scala esterna. Scendendo lungo la pendenza che caratterizza il terreno di pertinenza è possibile raggiungere l'area alberata esterna di proprietà, attualmente in stato di abbandono. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento composto da radiatori collegati ad una caldaia a gas posta in armadio a muro presente al piano terreno. A livello impiantistico l'immobile dispone di impianto di adduzione acqua potabile allacciato ad acquedotto di cui non è stato possibile rinvenire il contatore. L'impianto adduzione gas metano presenta contatore esterno su strada. L'impianto elettrico si presenta sotto traccia e dotato di contatore posto esternamente in nicchia. L'abitazione risulta dotata di fossa settica posta in corrispondenza dell'ingresso del locale deposito. Non è stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti dell'abitazione.

Non è stato possibile reperire l'Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta occupato e versa in stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>04/06/2003</b> al <b>23/12/2009</b>	GALLONE ERMANNA nata a Torino il 29/09/1945 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni MALCONTENTI ALDO nato a Genova il 03/01/1944 - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: GLLRNN45P69L219G	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piglione Francesco	04/06/2003	39687	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio pubblicità immobiliare Casale Monferrato	20/06/2003	3709	2766
Dal <b>23/12/2009</b> al <b>01/06/2011</b>	VIOTTI DANIELE nato a Torino il 20/01/1952 - proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: VTDDNL52A20L219E	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Dragone	23/12/2009	2194	1694
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio pubblicità immobiliare Casale Monferrato	07/01/2010	58	72
Dal <b>01/06/2011</b>	CASTELLI VALENTINA, nata a Torino il 08/12/1975, c.f. CSTVNT75T48L219M - proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CSTVNT75T48L219M	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Dragone	01/06/2011	4780	3697
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Servizio pubblicità immobiliare di Casale Monferrato	07/06/2011	3040	2139

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 15/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Vercelli il 07/06/2011  
Reg. gen. 3041 - Reg. part. 407  
Quota: 1/1  
Importo: € 147.000,00  
A favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI  
Capitale: € 98.000,00  
Rogante: Notaio Dragone  
Data: 01/06/2011  
N° repertorio: 4781  
N° raccolta: 3698

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Vercelli il 29/01/2024  
Reg. gen. 478 - Reg. part. 391  
Quota: 1/1  
A favore di PRISMA SPV srl  
Contro \*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La proprietà è individuata urbanisticamente tra le 'Aree ed edifici di tipo B1': *in tale zona gli interventi ammessi debbono essere rivolti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle N.T.A. in materia di uso dei materiali. Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale, nelle stese aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero... risulti impossibile... La ristrutturazione edilizia con ampliamento e l'ampliamento sono consentiti ove la densità edilizia esistente risulti minore di 1,80 mc/mq. E' comunque sempre consentito un aumento di superficie lorda di solaio fino ad un massimo di mq 100, realizzarsi esclusivamente con il recupero dei volumi esistenti, secondo quanto specificato dall'art. 6, comma 4 delle N.T.A.*

*Gli interventi proposti potranno prevedere l'utilizzo di tutta la superficie lorda di solaio esistente, prevista, e potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal DM 1444/68, aumentare il numero di piani fuori terra degli edifici purché le altezze in progetto non superino i 9,00 m. Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia. Nel caso di demolizione con ricostruzione è consentito il recupero del volume esistente, con il limite massimo dell'indice fondiario di zona. La ricostruzione è ammessa secondo gli allineamenti del fabbricato demolito, salvo casi di documentata diversa opportunità al fine di creare spazi interni di riqualificazione urbana, nel caso di cortina edilizia di particolare interesse ambientale la ricostruzione dovrà avvenire in allineamento con l'esistente...*

*La realizzazione di garages è ammessa in eccedenza all'aumento volumetrico alle seguenti condizioni: altezza massima di gronda m. 2,60 e superficie coperta non superiore a mq 30,00 secondo i disposti dell'art. 6, comma 4 delle NTA, purché nel rispetto della confrontanza minima di m. 5,00, come previsto per le aree A.*

Una porzione del terreno di pertinenza dell'abitazione ricade tra le 'Aree verdi di salvaguardia ambientale

inedificabili' : ' aree intercluse e marinali ai fabbricati, inedificabili per motivi paesaggistici e di salvaguardia (art. 8 - lettera O): sono aree prevalentemente agricole destinate alla conservazione dello stato di natura e alle coltivazioni ....Aree agricole di salvaguardia quando hanno vocazione agricola e quando svolgono funzione di salvaguardia delle pertinenze urbanizzate intorno ad esse, generalmente di carattere storico-ambientale (indicate in cartografia con sigla VS). tali aree sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni proprie delle aree attrezzate ed urbanizzate ed urbanizzande, comprese le coltivazioni agricole. Sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento edificatorio ivi comprese le recinzioni in muratura...E' comunque sempre vietata ogni forma di edificazione'.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Gabiano è emersa l'esistenza della seguente documentazione autorizzativa:

-LICENZA EDILIZIA n° 36 del 06/10/1976 relativa a trasformazione di un porticato in locali d'abitazione in frazione Varengo;

- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANTORIA n°28 del 18/02/1997 relativa ad ampliamento fabbricato.

Essendo lo stato di fatto non conforme rispetto all'ultimo progetto depositato, non è possibile attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Rispetto all'ultimo progetto depositato, si rileva infatti la presenza al primo piano di un'unica stanza in luogo delle due indicate e separate da una tramezza in muratura che è stata evidentemente demolita.

Dette opere possono essere regolarizzate anche successivamente all'aggiudicazione risultando applicabile il disposto di cui all'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. (accertamento di conformità) il quale consente di ottenere sanatoria degli interventi realizzati in difformità rispetto alla concessione rilasciata dal comune. Tale accertamento di conformità è subordinato alla verifica della doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia alla verifica di conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria. La sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma non superiore ad euro 5.164 e non inferiore ad euro 516, stabilita dal responsabile del procedimento, ex. art. 37 commi 4 e 5 stessa Legge.

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile si ipotizza un importo, comprensivo di sanzioni e spese professionali, pari ad euro 3.800.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Trattasi di edificio su lotto di proprietà, non sono quindi presenti vincoli od oneri di natura 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 oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più probabile valore di mercato è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. La stima è stata quindi desunta dal confronto tra i valori di mercato di cessione del fabbricato e di fabbricati analoghi ed i valori medi espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Gabiano relative al secondo semestre dell'anno 2023. Sono stati presi in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la consistenza del bene. La sottoscritta, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, ha calcolato una ulteriore riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi dei beni ed in considerazione dell'assenza di certificazioni relative alle strutture ed agli impianti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gabiano (AL) - via Fratelli Bandiera 7  
Edificio residenziale unifamiliare isolato a due piani fuori terra su lotto di pertinenza, sito in zona collinare in comune di Gabiano, frazione Varengo. L'immobile è costituito da un'ampia zona giorno dotata di terrazzo al piano terreno, un bagno e un'ampia camera dotata di balcone al piano primo, un locale deposito al piano seminterrato. Completa la proprietà un terreno di pertinenza alberato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 12, Sub. 1, Categoria A3, Graffato si

Identificato al catasto Terreni - Fg. 22, Part. 12, Qualità ENTE URBANO, Graffato si

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

**Valore di stima del bene: € 44.700,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gabiano (AL) - via Fratelli Bandiera 7	125,48 mq	430,00 €/mq	€ 53.956,40	100,00%	€ 53.956,40
Valore di stima:					€ 53.956,40
Deprezzamento pari al 10%					-€ 5.395,64
TOTALE					€ 48.560,76
Spese ed oneri per la regolarizzazione edilizia-urbanistica-catastale					- € 3.800,00
TOTALE STIMA LOTTO 1					€ 44.760,76

TOTALE STIMA LOTTO 1 (arrotondato)	€ 44.700,00
------------------------------------	-------------

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 11/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Borgognoni Annalisa