

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.

promossa da

*Leviticus SPV s.r.l.*

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2023 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 05/12/2023, 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 07/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guardabosone (VC) - Via Stretta, piano T-1°-2°



LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guardabosone (VC) - Via Stretta, piano T-1°-2°

#### DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa inserita all'interno del cd "nucleo medievale di Guardabosone" località pedemontata tra la Valsesia e la Valsessera, inserita all'interno di un grazioso contesto ben conservato nel cuore del nucleo abitato di antica formazione. L'accesso avviene dallo spazio pubblico antistante, ivi la scala che collega i ballatoi e le varia unità immobiliari limitrofe.

La località è raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità che perimetrano il centro abitato, sebbene il nucleo di antica formazione ove si trova l'immobile non consenta (sia per gli spazi angusti sia per la sua conservazione) l'accesso con veicoli.

L'abitato è dotato dei soli servizi minimi essenziali: uffici comunali, servizio ATM postale evoluto, ristorante e agriturismo. Tra le attrattive, il nucleo di antica formazione, il museo degli antichi mestieri e l'orto botanico per citare i principali.

Tra i centri di maggior rilievo, vi è Borgosesia, distante circa 8 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono: Vercelli che dista circa 52 km e Biella 38 km; le località sciistiche del comprensorio MonteRosa (Alagna) sono raggiungibili in un'ora di automobile percorrendo circa km 56. Il casello autostradale più prossimo sulla A26 - Romagnano Sesia- dista circa 22 km.

#### 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.Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, recante data 11 settembre 2023 e successiva ulteriore certificazione integrativa del 1 dicembre 2023. Con riferimento al provvedimento G.E. del 5.12.2023, si rileva che la -seconda- certificazione sostitutiva del 1.12.2023, ha integrato la precedente con l'ulteriore indicazione della successione ereditaria trascritta il 05.01.1930 per la quale non risulta accettazione tacita (tra quelle indicate nella certificazione medesima); sono invece riportate nella medesima certificazione notarile le accettazioni tacite delle successive (tre) successioni.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli, la visura catastale storica aggiornata al 07.12.2023 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 Vercelli, l'elenco delle formalità in capo all'esecutata con aggiornamento al 10.01.2024 (\*allegato).

#### TITOLARITÀ

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

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 7.12.2023

## CONFINI

Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:  
via pubblica, particelle n°268 - 261 a due lati.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	36,60 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	1°-2°
Cantina	15,10 mq	24,00 mq	0,33	7,92 mq	0,00 m	T
Portico	8,10 mq	8,50 mq	0,2	1,70 mq	0,00 m	T
Sedime esterno	5,40 mq	5,40 mq	0,2	1,08 mq	0,00 m	T
Lobbiali	8,10 mq	8,50 mq	0,25	2,13 mq	0,00 m	1°-2°
Totale superficie convenzionale:				60,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,83 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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/12/2023	# [REDACTED] di 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 267 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 66 mq Rendita € 114,65 Piano T - 1° - 2°



Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 07.12.2023 allegate 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
	7	267			A4	2	3	66 mq	114,65 €	T - 1° - 2°	

### Corrispondenza catastale

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 07.12.2023 allegate alla presente relazione.

## PRECISAZIONI

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel "nucleo medioevale di Guardabosone", (quindi nel NAF - nucleo di antica formazione), gli eventuali interessati che possano prevedere l'esecuzione di interventi di modifica, manutenzione, ristrutturazione, trasformazione in genere ecc, dovranno essere consapevoli che sarà necessario ottenere il rilascio delle autorizzazioni e titoli previsti dalle normative vigenti in materia, nonché dal regolamento comunale e dal prg.

Il prg comunale, (non sempre di immediata comprensibilità), risulta rasterizzato da risalente documento cartaceo consultabile sul sito istituzionale del comune al quale si rimanda. Per quanto desumibile sulle tavole, non sembrano riportati vincoli specifici ma appare ragionevole e auspicabile ritenere che, tuttavia, gli interventi sarebbero in ogni caso sottoposti quantomeno al parere della C.l.p..

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di conservazione e manutenzione scarsi. Al fine di consentire l'utilizzo abitativo secondo gli standard minimi attuali si rendono necessari importanti significativi interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto attiene alle finiture in essere che al ripristino del servizio igienico alla predisposizione ex-novo di tutti gli impianti, serramenti interni ed esterni secondo le tecnologie e normative vigenti il tutto nel rispetto degli ambiti.

Deve essere evidenziato che gli interventi edili di recupero/ristrutturazione dovrebbero essere eseguiti con le opportune cautele atteso che l'impianto di cantiere in un contesto medioevale così intricato non consente l'utilizzo di attrezzature e mezzi di tipo ordinario, con le ovvie conseguenze anche in relazione all'incidenza economica di siffatti interventi.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, particolare attenzione dovrà essere riservata al loro inserimento architettonico e



paesaggistico del contesto secondo le indicazioni che, in fase di attuazione, saranno impartite dagli uffici ed organi competenti da interpellarsi preventivamente.

## PARTI COMUNI

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

Dall'esame dei luoghi, l'unità immobiliare risulta accessibile al piano terreno tramite porzioni di sedime libero in capo ad altre particelle (terze); quanto ai piani superiori, similmente, l'accesso avviene transitando su un lungo lobbiale che attraversa, prima di giungere all'unità in oggetto, anche proprietà terze ai piani superiori. Atteso che l'unità immobiliare in esecuzione è inserita in un intricato nucleo edilizio di origine medioevale e considerato che nulla risulta dalla documentazione in atti, appare verosimile ipotizzare che esistano servitù apparenti in favore e contro la particella in esame di talchè siano garantiti i reciproci accessi e transiti sia pubblici che privati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare sviluppa tre piani fuori terra così distribuiti:

- al piano terreno: cantina con portico antistante e piccolo sedime;
- al piano primo: microscopico wc, piccolo ripostiglio ed un vano con antistante lobbiale di accesso;
- al piano secondo: un vano con antistante lobbiale di accesso.

Si precisa che i piani non sono internamente collegati tra loro.

(\*si richiamano anche la planimetria c.f. e la mappa c.t. allegata)

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'unità immobiliare ha richiesto due accessi, (il primo vano) ed il secondo alla presenza del fabbro sulla scorta del coordinamento effettuato dal Custode nominato. La corretta identificazione dell'immobile è avvenuta con la fattiva collaborazione dell'assessore Comunale ad uopo interpellato sempre a cura del Custode nominato.

L'unità immobiliare risultava libera anche in considerazione del fatto che lo stato di conservazione e manutenzione attuali non ne consentirebbero l'utilizzo abitativo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 13/06/1929	proprietaria pro	Denuncia di successione





	<p>quota, # [REDACTED]  proprietario pro  quota # [REDACTED]  usufruttuaria per la  quota di 1/4 Codice  Fiscale/P.IVA:  [REDACTED]</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Trascrizione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. gen.</td> <td>Reg. part.</td> </tr> <tr> <td>Conservatoria RR.II.</td> <td>05/01/1930</td> <td></td> <td>756</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Registrazione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. N°</td> <td>Vol. N°</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RR.II.	05/01/1930		756	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°								
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RR.II.	05/01/1930		756																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
Dal 16/11/1988	<p>La quota di 1/2 in  capo a # [REDACTED] i  [REDACTED] # risulta  devoluta per  successione in capo  # [REDACTED]  per la  quota di 1/4,  [REDACTED]  [REDACTED]  quota di 1/8  # [REDACTED]  per la quota di 1/8  Codice Fiscale/P.IVA:  [REDACTED]</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align:center">Denuncia di Successione</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Trascrizione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. gen.</td> <td>Reg. part.</td> </tr> <tr> <td>Conservatoria RR.II.</td> <td>04/07/1989</td> <td>5883</td> <td>4389</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Registrazione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. N°</td> <td>Vol. N°</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Denuncia di Successione				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RR.II.	04/07/1989	5883	4389	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Denuncia di Successione																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RR.II.	04/07/1989	5883	4389																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
Dal 03/01/2005	<p>La quota di 3/4 in  capo a # [REDACTED]  [REDACTED] # risulta  devoluta per  successione in capo  # [REDACTED] #  per la quota di 3/8 e  # [REDACTED]  per la quota di 3/8  Codice Fiscale/P.IVA:  [REDACTED]</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align:center">Denuncia di successione</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Trascrizione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. gen.</td> <td>Reg. part.</td> </tr> <tr> <td>Conservatoria RR.II.</td> <td>22/06/2006</td> <td>7132</td> <td>4636</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Registrazione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. N°</td> <td>Vol. N°</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Denuncia di successione				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RR.II.	22/06/2006	7132	4636	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Denuncia di successione																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RR.II.	22/06/2006	7132	4636																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			
Dal 26/09/2005	<p>La quota di 1/8 in  capo a # [REDACTED]  [REDACTED] # risulta  devoluta per  successione in capo  # [REDACTED]  per la quota di 1/8  Codice Fiscale/P.IVA:  [REDACTED]</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align:center">Verbale pubblicazione testamento</th> </tr> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Trascrizione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. gen.</td> <td>Reg. part.</td> </tr> <tr> <td>Conservatoria RR.II.</td> <td>20/10/2006</td> <td>13572</td> <td>9269</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align:center">Registrazione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. N°</td> <td>Vol. N°</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Verbale pubblicazione testamento				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°					Trascrizione				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria RR.II.	20/10/2006	13572	9269	Registrazione				Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°				
Verbale pubblicazione testamento																																						
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°																																			
Trascrizione																																						
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.																																			
Conservatoria RR.II.	20/10/2006	13572	9269																																			
Registrazione																																						
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°																																			



Dal 28/02/2007	# [redacted] # proprietario per la quota di 1/4, # [redacted] # quota di 1/8, # [redacted] # proprietario per la quota di 1/8 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Accettazione tecita eredità [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	28/02/2007	2994	1334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/06/2007	# [redacted] # proprietario per la quota di 2/3 e # [redacted] # proprietaria per la quota di 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	10/07/2007	8094	4791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2007	# [redacted] # proprietaria per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	05/10/2007	11071	6563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2007	# [redacted] # per la quota di 3/8 e # [redacted] # # [redacted] # Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	Accettazione tecita eredità [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	05/10/2007	11073	6565



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2007	[REDACTED] per la quota di 1/8 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Accettazione testata eredità [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II.	19/12/2007	13862	8317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva (11.9.2023) e successiva integrazione (1.12.2023).

Si precisa che la certificazione integrativa riporta anche la denuncia di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 13.06.1929 lasciando a succedergli in pro [REDACTED] [REDACTED] (non vi è specifica delle rispettive quote) con riserva di usufrutto per la quota di 1/4 in capo a [REDACTED] [REDACTED] sua volta deceduta l'11.3.1982 (ai fini delle riunioni dell'usufrutto).

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata l'11/01/2024 (\*vedi elenco formalità allegato) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile redatta l'11.09.2023.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 11/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Biella il 05/10/2007  
Reg. gen. 11074 - Reg. part. 2712  
Quota: 1/1  
Importo: € 27.000,00  
A favore di Banca Popolare di Novara  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 26/07/2023  
Reg. gen. 7177 - Reg. part. 5939  
Quota: 1/1  
A favore di Leviticus SPV s.r.l.  
Contro [REDACTED]

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 11.09.2023 e successiva integrazione del 1.12.2023.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo [REDACTED] effettuata l'11.01.2024 non risultano formalita' in data successiva alle certificazioni notarili di cui sopra.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico comunale che, a mezzo riscontro pec del successivo 6 febbraio, comunicava testualmente che "...da un'analisi presso gli archivi comunali non è emersa documentazione inerente l'oggetto richiesto...".

Atteso che l'unità immobiliare è inserita nel nucleo medioevale del centro storico ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto). In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme; aggiungasi inoltre che i vari livelli dell'unità immobiliare sono perimetrati dall'impianto murario originario del ché appare alquanto improbabile che siano potute intervenire modifiche sostanziali.

\*\*\*\*\*

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 è 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, stato di manutenzione scarso, impianti sostanzialmente inesistenti, stato di conservazione, 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 a base d'asta da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guardabosone (VC) - Via Stretta, piano T-1°-2°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa inserita all'interno del cd "nucleo medievale di Guardabosone" località pedemontata tra la Valsesia e la Valsessera, inserita all'interno di un grazioso contesto ben conservato nel cuore del nucleo abitato di antica formazione. L'accesso avviene dallo spazio pubblico antistante, ivi la scala che collega i ballatoi e le varie unità immobiliari limitrofe. La località è raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità che perimetrano il centro abitato, sebbene il nucleo di antica formazione ove si trova l'immobile non consenta (sia per gli spazi angusti sia per la sua conservazione) l'accesso con veicoli. L'abitato è dotato dei soli servizi minimi essenziali: uffici comunali, servizio ATM postale evoluto, ristorante e agriturismo. Tra le attrattive, il nucleo di antica formazione, il museo degli antichi mestieri e l'orto botanico per citare i principali. Tra i centri di maggior rilievo, vi è Borgosesia, distante circa 8 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono: Vercelli che dista circa 52 km e Biella 38 km; le località sciistiche del comprensorio Monte Rosa (Alagna) sono raggiungibili in un'ora di automobile percorrendo circa km 56. Il casello autostradale più prossimo sulla A26 -Romagnano Sesia- dista circa 22 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 267, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 18.249,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione risalente, 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, 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, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale, accessi, servitù apparenti ecc.), tenuto conto anche del particolare contesto medioevale nel quale è inserita l'unità immobiliare e 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 300,00 da intendersi comprensiva accessori e sedimi come



risultanti agli atti tecnici allegati e/o versati in atti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guardabosone (VC) - Via Stretta, piano T-1°- 2°	60,83 mq	300,00 €/mq	€ 18.249,00	100,00%	€ 18.249,00
				Valore di stima:	€ 18.249,00

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 28/02/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - COMUNE DI GUARDABOSONE - ACCESSO ATTI
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONSERVATORIA RR.II.
- ✓ N° 4 Altri allegati - NOTA REGIONE PIEMONTE
- ✓ N° 5 Altri allegati - STRALCIO P.R.G.
- ✓ N° 6 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guardabosone (VC) - Via Stretta, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 267, Categoria A4	Superficie	60,83 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di conservazione e manutenzione scarsi. Al fine di consentire l'utilizzo abitativo secondo gli standard minimi attuali si rendono necessari importanti significativi interventi di manutenzione straordinaria sia per quanto attiene alle finiture in essere che al ripristino del servizio igienico alla predisposizione ex-novo di tutti gli impianti, serramenti interni ed esterni secondo le tecnologie e normative vigenti il tutto nel rispetto degli ambiti. Deve essere evidenziato che gli interventi edilizi di recupero/ristrutturazione dovrebbero essere eseguiti con le opportune cautele atteso che l'impianto di cantiere in un contesto medievale così intricato non consente l'utilizzo di attrezzature e mezzi di tipo ordinario, con le ovvie conseguenze anche in relazione all'incidenza economica di siffatti interventi. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, particolare attenzione dovrà essere riservata al loro inserimento architettonico e paesaggistico del contesto secondo le indicazioni che, in fase di attuazione, saranno impartite dagli uffici ed organi competenti da interpellarsi preventivamente.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa inserita all'interno del cd "nucleo medievale di Guardabosone" località pedemontata tra la Valsesia e la Valsessera, inserita all'interno di un grazioso contesto ben conservato nel cuore del nucleo abitato di antica formazione. L'accesso avviene dallo spazio pubblico antistante, ivi la scala che collega i ballatoi e le varia unità immobiliari limitrofe. La località è raggiungibile tramite strade ordinarie di normale percorribilità che perimetrano il centro abitato, sebbene il nucleo di antica formazione ove si trova l'immobile non consenta (sia per gli spazi angusti sia per la sua conservazione) l'accesso con veicoli. L'abitato è dotato dei soli servizi minimi essenziali: uffici comunali, servizio ATM postale evoluto, ristorante e agriturismo. Tra le attrattive, il nucleo di antica formazione, il museo degli antichi mestieri e l'orto botanico per citare i principall. Tra i centri di maggior rilievo, vi è Borgosesia, distante circa 8 km; i capoluoghi di provincia più prossimi sono: Vercelli che dista circa 52 km e Biella 38 km; le località sciistiche del comprensorio MonteRosa (Alagna) sono raggiungibili in un'ora di automobile percorrendo circa km 56. Il casello autostradale più prossimo sulla A26 -Romagnano Sesia- dista circa 22 km.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



