

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vandone Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.980,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

In data 31/07/2024, il sottoscritto Geom. Vandone Filippo, con studio in Via Oldoni, 9 - 13100 - Vercelli (VC), email vandone.filippo@gmail.com, PEC filippo.vandone@geopec.it, Tel. 0161 217111, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/09/2024 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 Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano alla Via Scurzolengo n. 19, nella Frazione San Desiderio che dista circa tre chilometri dal centro di Calliano.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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 Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che gli esecutati attualmente risultano titolari del diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta in data 05/01/2022, ma non è mai stata presentata la riunione dell'usufrutto al catasto.

## CONFINI

Foglio 1 Particella 117 Subalterni 2 e 6 in corpo unico: Particella 116, Via Scurzolengo, Subalterno 1 di Particella 117 a due lati, Subalterno 10 di Particella 117 a più lati.

Foglio 1 Particella 117 Subalterno 8: Subalterno 1 di Particella 117 a più lati, Particelle 119 e 298, Subalterno 9 di Particella 117 a più lati.

Foglio 1 Particella 117 Subalterno 4: Subalterno 5 di Particella 117, Particella 363 a due lati, altro foglio di mappa, Strada comunale San Desiderio.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 1 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Calliano.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	170,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	2,70 m	T-1
Locale di sgombero	28,00 mq	42,00 mq	0,25	10,50 mq	5,00 m	T
Tettoie	125,00 mq	135,00 mq	0,25	33,75 mq	3,30 m	T
Magazzino	180,00 mq	210,00 mq	0,50	105,00 mq	3,50 m	T-1
Area urbana - corte	470,00 mq	470,00 mq	0,10	47,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>336,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>336,25 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella superficie dell'abitazione è compresa la corte esclusiva di circa 70,00 mq di superficie netta, per la quale sono stati conteggiati circa 5,00 mq di superficie commerciale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/1992 al 15/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 117, Sub. 4 Categoria C7 Cl.U, Cons. 307 mq Superficie catastale 264 mq Rendita € 142,70 Piano T - 1 Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.8
Dal 24/06/1992 al 15/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 117, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 153 - 145 mq Rendita € 228,53 Piano T - 1 Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.2

Gli intestatari catastali attuali non corrispondono con quelli reali, gli esecutati attualmente risultano titolari del diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta in data 05/01/2022, ma non è mai stata presentata la riunione dell'usufrutto al catasto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	117	2		A3	U	7,5 vani	153 - 145 mq	228,53 €	T - 1	Fgl.1 Part.117 Sub.6
	1	117	4		C7	U	307 mq	264 mq	142,7 €	T - 1	Fgl.1 Part.117 Sub.8

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi dei beni oggetto di pignoramento. Foglio 1 Particella 117 Subalterno 2 graffato alla Particella 117 Subalterno 6: Diversa distribuzione degli spazi

interni, consistente nella realizzazione di una tramezza e demolizione della scala esterna che dava accesso al balcone.

Foglio 1 Particella 117 Subalterno 4 graffato alla Particella 117 Subalterno 8: Diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di tramezzatura interna che divide in due il fabbricato su due piani e realizzazione di apertura nel solaio da utilizzarsi come vano scala. Inoltre le altre tettoie sono state chiuse con portoni e pareti divisorie in lamiera, teli in plastica e legno, pertanto facilmente smontabili.

La regolarizzazione comporta la presentazione di un aggiornamento catastale con pratica Docfa, il costo può essere stimato in € 2.200,00 comprensivi di rilievo, stesura planimetrie ed elaborato planimetrico, redazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc.

Gli intestatari catastali attuali non corrispondono con quelli reali, gli esecutati attualmente risultano titolari del diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in quanto la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduta in data 05/01/2022, ma non è mai stata presentata la riunione dell'usufrutto al catasto.

## PRECISAZIONI

---

I dati indicati nei pignoramenti (titolo/nota), sono corretti e consentono l'identificazione dei beni.

I dati riportati nel predetto pignoramento sono corretti e consentono l'individuazione dei beni pignorati.

I dati catastali degli immobili in pignoramento corrispondono con l'attuale numerazione catastale.

All'atto della notifica del pignoramento gli esecutati risultavano intestatari degli immobili.

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili versano complessivamente in stato conservativo scadente.

Per quanto riguarda la copertura della porzione di tettoia a confine con il magazzino su due piani la stessa risulta in parte sorretta da puntelli, in quanto la struttura lignea della copertura risulta fortemente danneggiata, allo stato attuale non risulta pericolante, ma in futuro potrebbe essere soggetta ad un probabile crollo parziale, in periodo di tempo non stimabile e non prevedibile.

## PARTI COMUNI

---

All'abitazione, alle tettoie ed al magazzino, e ad altra proprietà, risulta competere la corte comune identificata al Subalterno 1 Particella 117 Foglio 1.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A favore dell'area urbana Subalterno 4 Particella 117 Foglio 1 parrebbe sussistere servitù di passaggio, non trascritta, da esercitarsi sull'area identificata al Subalterno 5 Particella 117 Foglio 1

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Trattasi di fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano alla Via Scurzolengo n. 19, nella Frazione San Desiderio che dista circa tre chilometri dal centro di Calliano.

L'abitazione risulta composta da: Soggiorno, cucina, disimpegno, camera, servizio igienico, ripostiglio e vano scala al piano terra; tre camere, servizio igienico, disimpegno e balcone al piano primo.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture prevalenti: Struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solai in parte piani latero cementizi, intonacati e tinteggiati ed in parte a voltini in muratura di mattoni lavorata "faccia a Vista"; tramezzature interne in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate; copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole tipo "coppi"; serramenti esterni in legno e/o alluminio con vetro camera; serramenti interni tamburati in legno con specchiature in vetro; pavimenti in parte in piastrelle di ceramica e/o in pietra posta ad opus incertum; rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; servizi igienici completi di lavabo, bidet, tazza wc e doccia; impianto elettrico incassato, da verificare se rispondente alla normativa attuale, riscaldamento principalmente con stufe a legna e con caldaia a gas metano.

Il fabbricato accessorio denominato locale di sgombero presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura portante in pilasti e travi di cemento armato; tamponamenti ed altre strutture in muratura di mattoni; copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; pavimentazione in battuto di cemento; portone d'ingresso in metallo con parti in vetro.

Le tettoie presentano le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura portante in muratura di mattoni, intonacata e tinteggiata; copertura ad una falda con struttura in legno e manto di copertura in lastre di fibro cemento, da verificare se contenenti amianto; pavimentazione in battuto di cemento.

Il magazzino a due piani fuori terra presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura portante in pilastri e travi di cemento armato; tamponamenti in muratura di mattoni; solaio piano latero cementizio; copertura a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; pavimentazione in battuto di cemento; serramenti esterni in metallo con parti in vetro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1991 al 20/03/1992	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/12/1991	42	1458
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	25/03/2000	3173	2394
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/1992 al 20/03/1992	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Camusso Marco	25/02/1992	26754	11285
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	20/03/1992	2199	1775
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/1992 al 26/01/2011	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Camusso Marco	25/02/1992	26756	11287
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	20/03/1992	2201	1777
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/2010 al 12/12/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bertone Stefano	28/12/2010	129423	15097
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	26/01/2011		337
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

Risulta trascritta in data 20/03/1992 ai n. 2198/1774 accettazione tacita dell'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 15/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 26/01/2011  
Reg. gen. 450 - Reg. part. 61  
Quota: 1/1  
Importo: € 126.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Casale Monferrato il 21/06/2024  
Reg. gen. 3120 - Reg. part. 2650  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Gli immobili pignorati ricadono tra le seguenti aree del P.R.G.C. del Comune di Calliano:

- Area C/3 - Aree soggette a completamento - Art. 34 N.d.A.
- Area a verde privato - Art. 16 N.d.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di Calliano sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 4/1973 del 26/03/1973.
- Licenza di Costruzione n. 40/1975 del 23/07/1975.
- Licenza di Costruzione n. 63/1975 del 30/12/1975.
- Licenza di Costruzione n. 103/1976 del 13/07/1976 - ANNULLATA.
- Concessione edilizia n. 33/80 del 23/03/1981.
- Autorizzazione edilizia n. 15/86 del 14/04/1986.
- Condono edilizio n. 17/90 del 28/03/1986.
- Concessione edilizia n. 18/90 del 26/05/1990.
- Concessione edilizia n. 17/99 del 30/04/1999.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alle predette pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate diverse difformità che verranno esaminate di seguito.

- Abitazione.

Confronto con C.E. 17/99 del 30/04/1999, riguardante la ristrutturazione dell'abitazione.

Sono presenti alcune modifiche interne ed esterne, come la diversa distribuzione di spazi interni e la demolizione della scala di accesso al balcone, inoltre il titolo edilizio rappresentava l'abitazione come se fosse suddivisa in due alloggi, uno al piano terra ed uno al piano primo, ad oggi risulta un'unica unità abitativa.

Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il pagamento di sanzione amministrativa.

- Servizio igienico e fabbricato accessorio all'abitazione.

Confronto con L.C. 103/1976 del 13/07/1976 - ANNULLATA, per costruzione servizi igienici e tettoia ad uso agricolo.

In data 13/07/1976 veniva presentata la licenza di costruzione n. 103, con la quale si sarebbe dovuta autorizzare la realizzazione del servizio igienico al piano primo (ammezzato) ed il retrostante locale di sgombero, ma la stessa venne in seguito annullata probabilmente in quanto era vincolante per il rilascio dell'autorizzazione l'assenso del vicino confinante per l'edificazione del fabbricato a confine.

Nonostante il titolo abilitativo non venne rilasciato la porzione di fabbricato venne comunque realizzata, ed inoltre comprende anche un servizio igienico della proprietà confinante ad ovest.

Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia da concordare con l'Ufficio Tecnico, vista la complessità, e con il pagamento di sanzione amministrativa.

Risultano sanabili solamente verificando gli indici urbanistici della zona, considerando il locale di sgombero come accessorio per attività agricola e la porzione di servizi igienici considerando la volumetria ammissibile sul lotto, sfruttando anche le tolleranze costruttive previste dal DPR 380/2001 T.U.E..

- Tettoie accessorie.

Confronto con L.C. 40/1975 - 63/1975 - Condono Edilizio 17/90 - C.E. 18/90.

Non risultano conformi in quanto la prima porzione edificata nel 1975 risulta essere stata ampliata senza titolo edilizio, poi veniva rappresentata correttamente nel condono, ma comunque costituisce una difformità. Inoltre è stata realizzata una muratura di chiusura alla fine della porzione a confine con il magazzino a due piani fuori terra.

Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il pagamento di sanzione amministrativa.

- Magazzino a due piani fuori terra.

Confronto con L.C. 4/1973 del 26/03/1973.

Presenta difformità consistenti nella realizzazione di tramezzatura interna in cartongesso, che può essere demolita, inoltre è stato realizzato un foro nel solaio ad uso vano scala, il balcone al piano primo, le aperture del fienile sono state chiuse e ridotte realizzazione solamente due aperture simili a porte finestre e sono state chiuse altre aperture laterali.

I costi per la regolarizzazione complessiva delle difformità ammontano a circa € 12.500,00, comprensivi di rilievo dell'interna proprietà, calcoli urbanistici, progettazione e presentazione pratica edilizia, progettazione e presentazione pratica strutturale, dichiarazioni asseverate, diritti di segreteria comunali, sanzione amministrativa, oneri fiscali di Legge, ecc..

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1  
Trattasi di fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano alla Via Scurzolengo n. 19, nella Frazione San Desiderio che dista circa tre chilometri dal centro di Calliano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 117, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.6 - Fg. 1, Part. 117, Sub. 4, Categoria C7, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 117.687,50  
La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo

conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", agli articoli vari pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" edito da "IL SOLE-24 ORE"; alle quotazioni immobiliari della C.C.I.A.A.; all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; dai valori reperiti da siti internet specializzati; dai valori per beni simili all'asta reperiti sul sito internet Aste Giudiziarie, ecc... Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi ed agenzie immobiliari operanti in loco.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni pignorati si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Le unità immobiliari sono state valutate considerandole libere da vincoli locativi.
- Lo stato manutentivo, tipologia delle costruzioni, la destinazione urbanistica, ecc., come sopra descritti.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere quello indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1	336,25 mq	350,00 €/mq	€ 117.687,50	100,00%	€ 117.687,50
				Valore di stima:	€ 117.687,50

Valore di stima: € 117.687,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12500,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2200,00	€
Arrotondamento	7,50	€

**Valore finale di stima: € 102.980,00**

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 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vandone Filippo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A - Elaborato grafico
- ✓ Altri allegati - B - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - C - Visure catastali
- ✓ Altri allegati - D - Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - E - Titoli edilizi
- ✓ Altri allegati - Check list
- ✓ Altri allegati - Schema riassuntivo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1  
Trattasi di fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano alla Via Scurzolengo n. 19, nella Frazione San Desiderio che dista circa tre chilometri dal centro di Calliano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 117, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.6 - Fg. 1, Part. 117, Sub. 4, Categoria C7, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili pignorati ricadono tra le seguenti aree del P.R.G.C. del Comune di Calliano: - Area C/3 - Aree soggette a completamento - Art. 34 N.d.A. - Area a verde privato - Art. 16 N.d.A.

**Prezzo base d'asta: € 102.980,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.980,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Calliano (AT) - Via Scurzolengo n.19, interno 1, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 117, Sub. 2, Categoria A3, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.6 - Fg. 1, Part. 117, Sub. 4, Categoria C7, Graffato Fgl.1 Part.117 Sub.8	<b>Superficie</b>	336,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili versano complessivamente in stato conservativo scadente. Per quanto riguarda la copertura della porzione di tettoia a confine con il magazzino su due piani la stessa risulta in parte sorretta da puntelli, in quanto la struttura lignea della copertura risulta fortemente danneggiata, allo stato attuale non risulta pericolante, ma in futuro potrebbe essere soggetta ad un probabile crollo parziale, in periodo di tempo non stimabile e non prevedibile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano alla Via Scurzolengo n. 19, nella Frazione San Desiderio che dista circa tre chilometri dal centro di Calliano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Casale Monferrato il 26/01/2011  
Reg. gen. 450 - Reg. part. 61  
Quota: 1/1  
Importo: € 126.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Casale Monferrato il 21/06/2024  
Reg. gen. 3120 - Reg. part. 2650  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*