

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°263/2016 R.G.E.

Promossa da:

OMISSIS

- contro -

OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa Annalisa Fanini

* * * * *

Relazione come da provvedimento G.E.

del 3.2.2026

Esperto nominato: Geom. Riccardo Fumagalli

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, iscritto all'*Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n°198* ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli con il n°1646, con studio a Vercelli in Via Gaudenzio Ferrari n°10, nominato esperto in sostituzione, nella presente procedura esecutiva immobiliare, sulla base dei provvedimenti del G.E. in data 6 novembre 2025, 16 dicembre 2025 e 3 febbraio 2026 espone e relaziona quanto segue.

Il mandato integrativo conferito dal G.E. chiede testualmente:

"richiede all'Esperto stimatore, geom. Fumagalli, l'indicazione, per iscritto, del valore residuale come lotto



unico dei cespiti con predisposizione - per l'avviso di vendita - di descrizione del lotto come unico, tenuto conto degli esperimenti di vendita già tenutisi e provvedendo ad un arrotondamento del valore complessivo quale lotto unico e quindi con indicazione del prezzo base per il nuovo avviso di vendita".

1)

VALORE RESIDUALE IN LOTTO UNICO

In adempimento al mandato ricevuto e alle disposizioni impartite dal G.E., anche sulla scorta delle informazioni ricevute dal Custode/Delgado alla vendita, i lotti risultavano collocati in asta -in ultima istanza-, per i tre lotti, ai seguenti valori:

quanto al lotto 1: € 19.345,00

quanto al lotto 2: € 57.025,00

quanto al lotto 3: € 1.857,00

E così in totale: € 78.227,00

Arrotondabili ad € 79.000,00 quale prezzo base per il nuovo avviso di vendita.

2)

DESCRIZIONE LOTTO UNICO DISTINTO NELLE SUE COMPONENTI IMMOBILIARI

Descrizione sintetica generale:

il lotto unico, sito in Rosignano Monferrato, Via Prielli, è composto da un basso fabbricato adibito ad abitazione ad



un piano fuori terra, con ingresso da Via Prielli 96, da un fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a piano interrato, con accesso da Via Prielli 92 ed accesso dalla Strada Provinciale al civico 86 di Via Prielli, da terreno, oltre ad area cortilizia comune ai due fabbricati.

Inquadramento catastale:

il nuovo lotto unico è costituito da unità immobiliari censite presso Agenzia delle Entrate di Alessandria, ufficio territorio (catasto), Comune di Rosignano Monferrato, come segue:

- **Foglio 18, particella 234, sub. 13**, categoria A3, classe U, consistenza 4, superficie catastale, 92 mq rendita € 169,4, piano T

Descrizione:

trattasi di immobile adibito ad abitazione, libero ai quattro lati, disposto su di un piano fuori terra, inserito in nucleo abitativo residenziale, con ingresso pedonale da Via Prielli; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/soggiorno, piccolo disimpegno, due camere, un bagno, oltre a porticato e veranda esterni, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione.

* * * * *

- **Foglio 18, particella 234, sub 4**, b.c.n.c. (bene comune non censibile);

Descrizione:

trattasi dell'area comune a tutti gli immobili costituenti il lotto



unico;

Descrizione:

Trattasi di fabbricato costituito da distinte unità immobiliari, al momento in stato di abbandono, avente destinazione residenziale, disposto su tre piani fuori terra ed un piano interrato, con accesso pedonale dalla Strada Provinciale al civico 86 e da Via Prielli al civico 92, indi tramite le parti comuni alle distinte abitazioni.

Dettaglio subalterni

- **foglio 18, particella 234, sub 5**, categoria A2, classe 1, consistenza 8, superficie catastale 243 mq, rendita € 475,14, piano T; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da: soggiorno A, bagno A, cucina, camera A, camera B, soggiorno B, cucina (catastalmente locale ripostiglio), bagno B.

Richiamando la perizia già in atti, si fa presente che il soggiorno B e la relativa cucina, pur avendo le caratteristiche di appartamento monolocale, tale destinazione non trova riscontro nè a livello urbanistico nè catastale ove il censimento prevede un'unica unità immobiliare. Cantina pertinenziale al piano interrato.

- **foglio 18, particella 234, sub 6**, categoria A2, classe 1, consistenza 5, superficie catastale 111 mq, rendita € 296,96, piano 1; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina /soggiorno, bagno,



camera A, camera B;

- **foglio 18, particella 234, sub 7**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 72 mq, rendita € 105,87, piano 1; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/soggiorno, bagno, camera;

- **foglio 18, particella 234, sub 8**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 49 mq, rendita € 105,87, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/camera, bagno;

- **foglio 18, particella 234, sub 9**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 60 mq, rendita € 105,87, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da camera (catastalmente cucina), cucina (catastalmente camera), bagno;

- **foglio 18, particella 234, sub 10**, categoria A3, classe U, consistenza 3, superficie catastale 70 mq, rendita € 127,05, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina-camera, bagno;

Catasto Terreni del Comune di Rosignano Monferrato (AL):

- foglio 18, particella 200, qualità vigneto, classe 1, superficie 1100 mq, reddito dominicale € 11,93, reddito agrario € 7,1.

Descrizione:

trattasi di terreno di fatto adibito a giardino con accesso da Via Prielli 96 (e probabilmente anche da strade interpoderali



interne non identificabili). Il terreno è sostanzialmente limitrofo (recinzione di separazione) al fabbricato censito al foglio 18 part, 234 sub. 13, già descritto in precedenza.

* * * * *

Precisazione 1: il lotto comprende porzione comune identificata con il sub. 4 costituita dal vano scale di collegamento tra i piani del fabbricato e aree pertinenziali esterne ai fabbricati, il tutto come meglio rappresentato sull'elaborato planimetrico, sia con riferimento all'ubicazione delle distinte unità immobiliari che all'individuazione delle citate parti comuni (sub.4).

Precisazione 2: con riferimento al sub. 4, si precisa che la porzione collocata tra il sub. 5 ed il sub. 13, risulta in parte gravata da servitù apparente di transito in favore di terzi trattandosi, di fatto, di un andito pedonale/carraio (strada) che consente l'accesso a dette proprietà estranee alla procedura.

Nota dell'esperto: ancorchè il mandato conferito –allo scrivente- non riguardi verifiche di carattere edilizio/urbanistico/catastale in tema di regolarità e conformità, dalla lettura della documentazione versata nel fascicolo di esecuzione, visti i luoghi, lo scrivente propone di dare particolare risalto nelle fasi di vendita, alle criticità e irregolarità segnalate nelle relazioni di stima in atti, ivi compresa la cd *"relazione tecnica illustrativa – geom.*



Bagatin" nonchè il fabbricato nelle vicinanze del abitazione sub. 13 del quale non vi è traccia nè, parrebbe, dal punto di vista edilizio, nè ovviamente risulta censito al catasto dei fabbricati.

* * * * *

Tando lo scrivente rassegna ad evasione della disposizione G.E..

Vercelli, 02 marzo 2026

L'esperto nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Allegato:

- elaborato planimetrico

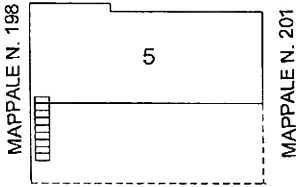


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Ceresa Mauro	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Casale Monferrato	N. 358

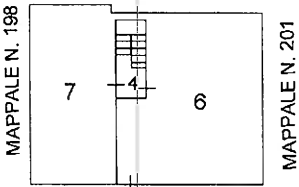
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Alessandria

Comune di Rosignano Monferrato		Protocollo n. AL0295119 del 19/09/2011	
Sezione:	Foglio: 18	Particella: 234	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

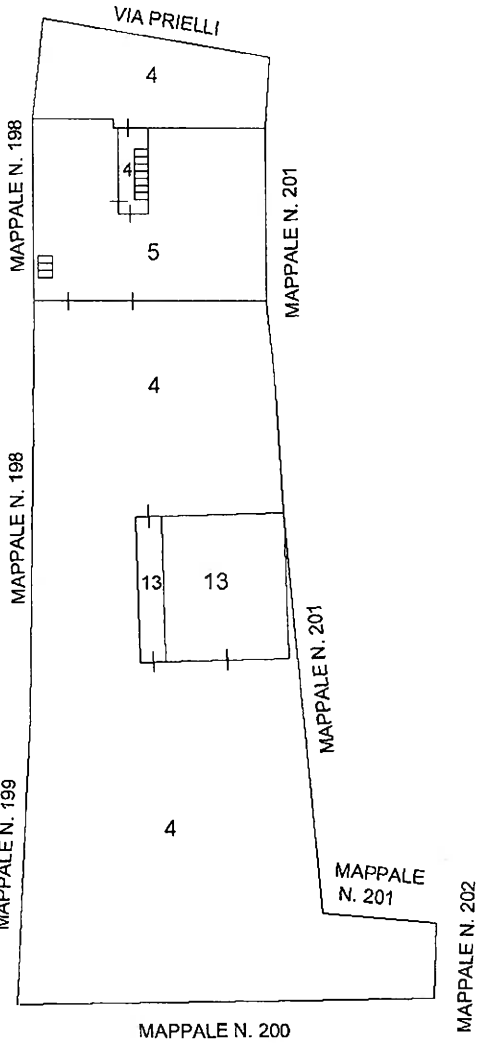
Piano interrato



Piano primo



Piano terra



Piano secondo

