

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Romoli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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 .....	6
Precisazioni .....	7
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 .....	10
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 170/2023 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.930,00</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 16/02/2024, il sottoscritto Geom. Romoli Andrea, con studio in Via Confienza, 15 - 13100 - Vercelli (VC), email geomandrearomoli@gmail.com;andrea.romoli@libero.it, PEC andrea.romoli@geopec.it, Tel. 0161 54322, Fax 0161 54322, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/02/2024 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 Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104

## DESCRIZIONE

---

Alloggio a piano terreno con una cantina a piano secondo seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Nuova Primavera", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo abitabile, disimpegno centrale, due camere, un bagno, un balcone che affaccia su cortile comune lato Sud.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 45 cm. Il tetto è a falde in cls con manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata tipo tegola canadese; una porzione (estremità Ovest) è a tetto piano, rappresentato dal terrazzo praticabile dell'ultimo piano (piano attico), così come hanno tetto piano le parti sporgenti dei due vani scala con ascensore. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale Salita Sant'Anna, strada a medio-basso traffico veicolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile redatta dal Dottor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* datata 12/01/2024; in riferimento all'immobile pignorato, la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che, antecedentemente al ventennio prima della trascrizione del pignoramento, i beni erano di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a seguito di atto di compravendita del 24/02/1988 trascritto il 22/03/1988 ai



nn. 1344/974.

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale (nè attuale nè storico, quest'ultimo non necessario in quanto non ci sono state variazioni dalla costruzione ad oggi), e non ha depositato altra documentazione catastale agli atti (scheda planimetrica dell'immobile pignorato).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: tale documento è stato richiesto dal Custode del bene in data 19/02/2024: da esso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato in regime di separazione dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sino al 20/07/2020, data in cui si è separato consensualmente. E' stato acquisito il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Casale Monferrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

## TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'atto della notifica del pignoramento in data 18/12/2023 parte esecutata era intestataria dell'immobile in forza di atto di compravendita trascritto ai nn. 4749/3036 in data 02/08/2005. Non risultano altri comproprietari.

Il bene oggetto di pignoramento è ufficialmente e tuttora posseduto dal soggetto esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non risultando atti di vendita dell'immobile stesso.

## CONFINI

Confini del terreno su cui sorge il fabbricato: a Nord particelle 246 e 1456 del Fg. 55, a Est part. 780 del Fg. 55, a Sud particelle 1540, 528 e 1637 del Fg. 55, a Ovest strada comunale Salita Sant'Anna.

Confini alloggio: a Nord vuoto su area condominiale, a Est part. 780 del Fg. 55, a Sud vuoto su area condominiale, a Ovest vano scala comune.

Confini cantina: a Nord cortile condominiale, a Est altra u.i. uso cantina, a Sud corridoio comune alle cantine, a Ovest altra u.i. uso cantina.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	T



Cantina	4,70 mq	6,20 mq	0,20	1,24 mq	2,43 m	S2 (secondo interrato)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di alloggio a piano terreno in fabbricato condominiale denominato "Condominio Nuova Primavera" che si sviluppa su sei piani fuori terra più due piani seminterrati che ospitano cantine, autorimesse e altre u.i.. Il fabbricato si sviluppa su terreno in pendenza: il fronte su Salita Sant'Anna è a piano terreno, il fronte opposto ha due piani sottostanti il piano terreno. Il condominio ha accesso da Salita Sant'Anna attraverso passerella che fiancheggia l'edificio su lato nord, con due ingressi distinti e relativi vani scala comuni dotati di ascensore. I locali dell'alloggio sono: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno centrale, due camere, bagno, un balcone che affaccia su cortile comune. L'altezza utile interna è di 3.00 m, la superficie lorda è di 103 mq, cui si aggiungono circa 6 mq di balcone e circa 6 mq di cantina a piano secondo seminterrato. La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di circa 85 mq, quella della cantina di circa 5 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1964 al 01/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s2-T
Dal 01/12/1986 al 24/02/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s2-T
Dal 24/02/1988 al 16/05/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s2-T
Dal 16/05/1988 al 15/07/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s2-T
Dal 15/07/2005 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano s2-T
Dal 30/04/2024 al 14/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 33



		Categoria C2 Cl.1, Cons. mq 5 Piano s2
Dal 30/04/2024 al 14/05/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 596, Sub. 32 Categoria A2 Cl.2, Cons. vani 5 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La variazione del 30/04/2024, ultimo passaggio della cronistoria catastale, è stata eseguita dal sottoscritto Geom. Andrea Romoli a causa delle difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti, secondo quanto previsto dall'incarico ricevuto per l'EI 170/2023.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	596	32		A2	2	5 vani			T	
	55	596	33		C2	1	5 mq			S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	596				Ente Urbano		00 10 70 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: per l'alloggio, sono state rimosse le due pareti che individuavano il cucinino e l'adiacente tinello, che ora costituiscono unico ambiente aperto verso l'ingresso; la cantina risulta conforme.

Stante la difformità rilevata, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. AL0059687



del 30.04.2024, con la quale è stata aggiornata la distribuzione interna dell'alloggio e al contempo, in base alla vigente normativa, la cantina è stata costituita unità a sè stante in quanto avente accesso da spazio comune.

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati sono quelli derivanti dalla variazione eseguita il 30/04/2024 dal sottoscritto Esperto geom. Andrea Romoli. In precedenza i beni erano individuati al Foglio 55 particella 596 sub. 14, cat. A/2 classe 2 consistenza 6.5 vani, piani T-s2.

## PRECISAZIONI

---

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 04/03/2024, unitamente al Custode dei beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni manutentive risultano insufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) in quanto l'alloggio è disabitato e inutilizzato essendo il proprietario da diversi mesi ospite nella Casa di Riposo di Casale Monferrato. Gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) sono tutti presenti e funzionanti. Per la cantina le condizioni manutentive risultano appena sufficienti.

## PARTI COMUNI

---

Nel fabbricato condominiale che ospita il bene pignorato sono presenti quattro alloggi per ogni piano, serviti da due vani scala distinti.

Risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni (pedonali e carrai), l'atrio di ingresso, il vano scala con ascensore, il cortile privato che si estende sui lati Nord e Sud.

Per la cantina risultano essere parti comuni: i camminamenti esterni, il vano scala, il corridoio di accesso alle cantine.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni pignorati non sono gravati da servitù, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico.

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti che possano restare a carico dell'acquirente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura del fabbricato è in cemento armato (fondazioni, setti, pilastri, travi) con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 45 cm. Il tetto è a falde con solaio in



laterocemento e manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata tipo tegola canadese; una porzione (estremità Ovest) è a tetto piano, rappresentato dal terrazzo praticabile dell'ultimo piano (piano attico), così come sono piane le coperture dei due vani scala con ascensore sporgenti rispetto al tetto a falde.

Caratteristiche dell'alloggio: esposizione nord-sud, l'altezza utile interna è di 3.00 m, le pareti divisorie interne sono in muratura di mattoni forati spessore 10 cm, i locali hanno pavimentazione in piastrelle in scaglie di marmo, ad eccezione del bagno che ha piastrelle di ceramica; bagno e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, le porte interne sono in legno tamburato, la porta di ingresso su vano scala comune è blindata, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e tapparelle in materiale plastico. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è di tipo centralizzato con centrale termica a gas a piano cantinato.

Caratteristiche della cantina a piano secondo seminterrato: accesso da corridoio comune, l'altezza utile interna è di 2.43 m, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti divisorie sono in muratura di mattoni forati senza intonaco, la porta di accesso è metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta disabitato in quanto il proprietario è da diversi mesi ospite della Casa di Riposo di Casale Monferrato.

Da verifica presso Agenzia delle Entrate di Alessandria (esito ricevuto via PEC in data 14/05/2024), non risultano contratti di locazione in essere registrati inerenti i beni pignorati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/12/1986</b> al <b>24/02/1988</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monf.to	12/02/1988	673	485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Casale Monf.to		55	913		
Dal <b>24/02/1988</b> al <b>16/05/1988</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Aceto Armando	24/02/1988	89873	





		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monf.to	22/03/1988	1344	974
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/05/1988 al 15/07/2005	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monf.to	08/08/1989	3878	2922
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Casale Monf.to	18/07/1989	37	935
Dal 15/07/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Milano Roberto	15/07/2005	79666	4494
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monf.to	02/08/2005	4749	3036
		<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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si annota che in data 06/02/2024 sono state trascritte presso Agenzia del Territorio di Casale Monf.to le accettazioni tacite di eredità, manifestatesi in dipendenza dell'atto di compravendita del 15/07/2005 rep. 79666 Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; nn. 615/509 , inerente la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;



nn. 616/510 , inerente la successione di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 30/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 02/08/2005  
Reg. gen. 4750 - Reg. part. 1020  
Importo: € 186.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 93.000,00  
Rogante: Milano Roberto  
Data: 15/07/2005  
N° repertorio: 79667  
N° raccolta: 4495
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 04/01/2023  
Reg. gen. 67 - Reg. part. 3  
Importo: € 24.364,30  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 12.182,15  
Rogante: Tribunale di Vercelli  
Data: 14/10/2022  
N° repertorio: 625

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 09/01/2024  
Reg. gen. 118 - Reg. part. 99  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Casale Monferrato in area urbanistica denominata "Br2" e normata dall'art. 13.4 delle Norme di Attuazione del PRGC. Le aree "Br" sono a prevalente destinazione residenziale, Br2 individua aree parzialmente edificate con limite di densità fondiaria non superiore a 2.5 mc/mq per ampliamenti e sopraelevazioni e 1.5 mc/q per demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. I tipi di intervento ammessi sono quelli indicati dall'art. 13.4 cui si rimanda per il dettaglio. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato residenziale di civile abitazione che ospita l'alloggio pignorato è stato costruito negli anni 1963-1964.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Casale Monferrato sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso Edilizio n. 147 del 6 giugno 1963 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Salita Sant'Anna;
- Dichiarazione da cui risulta il rilascio di certificato di abitabilità n. 2761/99 del 31 dicembre 1964.

Nell'alloggio si sono rilevate modeste difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto del Permesso Edilizio del 1963:

- 1) i due locali cucina e tinello sono stati accorpati e collegati all'ingresso mediante demolizione di due tramezzi;
- 2) è stata rimossa la tramezza che separava l'ingresso dal disimpegno centrale.

Per il piano cantinato, lo stato dei luoghi risulta differente rispetto alla tavola di progetto allegata al Permesso Edilizio del 1963, nella quale la distribuzione delle cantine non corrisponde allo stato attuale.

Le difformità descritte, trattandosi di opere interne, sono sanabili mediante CILA.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

I beni pignorati sono in regime condominiale. L'amministratore del Condominio "Nuova Primavera" è la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quale ha redatto:

- il consuntivo per l'esercizio ordinario 2022-2023 (periodo dal 1/7/22 al 30/6/23);
- il bilancio preventivo per l'esercizio ordinario 2023-2024 (periodo dal 1/7/2023 al 30/6/2024);

da cui risultano, a carico dell'esecutato, spese fisse di gestione e manutenzione non pagate al 30/04/2024 per un importo totale di € 13.858,61, di cui € 12.832,41 quale saldo della gestione anni precedenti e € 1.026,20 per le prime quattro rate, già scadute al 30/04/2024, del nuovo bilancio preventivo.

Nelle note viene evidenziato che risulta in corso azione legale da parte del Condominio Nuova Primavera nei confronti dell'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: si tratta dell'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo i cui dati sono riportati nel capitolo "Formalità pregiudizievoli" della presente relazione.



## 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** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104  
Alloggio a piano terreno con una cantina a piano secondo seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Nuova Primavera", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo abitabile, disimpegno centrale, due camere, un bagno, un balcone che affaccia su cortile comune lato Sud. La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 45 cm. Il tetto è a falde in cls con manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata tipo tegola canadese; una porzione (estremità Ovest) è a tetto piano, rappresentato dal terrazzo praticabile dell'ultimo piano (piano attico), così come hanno tetto piano le parti sporgenti dei due vani scala con ascensore. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale Salita Sant'Anna, strada a medio-basso traffico veicolare.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 596, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 596, Sub. 32, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 596, Sub. 33, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 84.592,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104	105,74 mq	800,00 €/mq	€ 84.592,00	100,00%	€ 84.592,00
Valore di stima:					€ 84.592,00

Valore di stima: € 84.592,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica: Pratica edilizia CILA in sanatoria: 2000 € + 5% oneri previdenziali + IVA 22%	2562,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanzione per sanatoria 1000 € + diritti segreteria 100 €	1100,00	€

**Valore finale di stima: € 80.930,00**

Il valore iniziale di stima dell'immobile viene deprezzato per tenere conto dei costi da sostenere per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico edilizio: risulta necessaria una pratica di sanatoria CILA con sanzione per sole opere interne relative alla demolizione di alcune partizioni interne dell'alloggio e la configurazione della cantina (il piano cantinato allegato alla concessione edilizia non rispecchia lo stato attuale dei luoghi).

La regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista catastale è già stata eseguita dal CTU secondo quanto richiesto dall'incarico, con variazione Docfa che ha comportato anche lo stralcio della cantina in quanto accessibile da spazio comune, secondo la vigente normativa.

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 14/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Romoli Andrea

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie dimostrative dello stato attuale degli immobili
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica degli immobili
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Documentazione catastale ante variazione
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure presso Uff. Territorio di Vercelli - Servizio pubblicità immobiliare (Aggiornamento al 30/04/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione norme urbanistiche di Casale Monf.to
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Copie dei titoli edilizi e degli elaborati grafici/tecnici reperiti presso il Comune di Casale Monf.toi
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check-list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso ai beni oggetto della procedura



- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Documentazione catastale post variazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stato civile e Certificato di residenza dell'esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Oneri condominiali in capo all'esecutato



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104  
Alloggio a piano terreno con una cantina a piano secondo seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Nuova Primavera", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo abitabile, disimpegno centrale, due camere, un bagno, un balcone che affaccia su cortile comune lato Sud. La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 45 cm. Il tetto è a falde in cls con manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata tipo tegola canadese; una porzione (estremità Ovest) è a tetto piano, rappresentato dal terrazzo praticabile dell'ultimo piano (piano attico), così come hanno tetto piano le parti sporgenti dei due vani scala con ascensore. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale Salita Sant'Anna, strada a medio-basso traffico veicolare. Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 596, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 596, Sub. 32, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 596, Sub. 33, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto della procedura si trovano in Casale Monferrato in area urbanistica denominata "Br2" e normata dall'art. 13.4 delle Norme di Attuazione del PRGC. Le aree "Br" sono a prevalente destinazione residenziale, Br2 individua aree parzialmente edificate con limite di densità fondiaria non superiore a 2.5 mc/mq per ampliamenti e sopraelevazioni e 1.5 mc/q per demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. I tipi di intervento ammessi sono quelli indicati dall'art. 13.4 cui si rimanda per il dettaglio. Non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 80.930,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 170/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.930,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Salita Sant'Anna 104		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 596, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 596, Sub. 32, Categoria A2 - Fg. 55, Part. 596, Sub. 33, Categoria C2	<b>Superficie</b>	105,74 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni manutentive risultano insufficienti per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) in quanto l'alloggio è disabitato e inutilizzato essendo il proprietario da diversi mesi ospite nella Casa di Riposo di Casale Monferrato. Gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) sono tutti presenti e funzionanti. Per la cantina le condizioni manutentive risultano appena sufficienti.		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio a piano terreno con una cantina a piano secondo seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, denominato "Condominio Nuova Primavera", accessibili da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine). I locali dell'alloggio sono i seguenti: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo abitabile, disimpegno centrale, due camere, un bagno, un balcone che affaccia su cortile comune lato Sud. La struttura del fabbricato è in cemento armato con soffitti piani in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in muratura a cassa vuota spessore 45 cm. Il tetto è a falde in cls con manto di copertura in guaina bituminosa ardesiata tipo tegola canadese; una porzione (estremità Ovest) è a tetto piano, rappresentato dal terrazzo praticabile dell'ultimo piano (piano attico), così come hanno tetto piano le parti sporgenti dei due vani scala con ascensore. Il fabbricato ha accesso dalla strada comunale Salita Sant'Anna, strada a medio-basso traffico veicolare.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

