

## PERIZIA STRAGIUDIZIALE

---

Perizia di stima immobiliare promossa da:

**Avvocato**

---

## CONSULENZA TECNICA

---

### **Premessa**

Facendo seguito all'incarico del 05 Aprile 2024 da parte dell'Avvocato Dottoressa [redacted] [redacted] nata a Casale Monferrato (AL) i [redacted] in Casale Monferrato (AL), Piazza Cesare Battisti n. [redacted], in qualità di [redacted] [redacted] immobile sito in Via Evasio Comello n.01 di Casale Monferrato, lo scrivente Architetto Muzio Daniele, libero professionista iscritto al n. 603 dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria, con studio in Casale Monferrato, Piazza Cesare Battisti n. 06, in data 12.04.2024 provvedeva alla stima sintetica del bene di cui sopra.

Dati immobile oggetto di stima:

1) Casale Monferrato – Via Evasio Comello n. 1 e censiti al N.C.E.U. del comune di Casale Monferrato al Foglio 34, mappale 229 - categoria A/2, Classe 1, Consistenza 10,5 vani, Superficie catastale – Totale: 225 mq. /Totale escluse aree scoperte: 205 mq. Rendita: € 867,65;

Al momento della perizia i beni immobili risultavano di proprietà del signor [redacted], nato a Casale Monferrato il [redacted] C.F. [redacted]

G

N.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Casale Monferrato al Foglio 34, mappale 229 con Proprietà 1/1 in capo al signor  
derivanti da Denuncia nei passaggi per causa di morte del  
07.12.2006 – protocollo n. AL0026764 in atti dal 04.02.2009 –  
Registrazione: US Sede: Casale Monferrato n. 48 del 27.01.2009 –  
Successione di (1/2009).

*Descrizione sommaria dei beni immobili oggetto di perizia:*

Il bene risulta così composto: alloggio al piano rialzato con sottostante cantina seminterrata. L'intero stabile, attualmente disabitato, si presenta in cattivo stato di conservazione con ampie porzioni di copertura non più a tenuta ed infiltrazioni nel piano seminterrato. Lo stato delle finiture risulta in precario stato di conservazione con intonaci e finiture che necessitano di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella rimozione/rifacimento di ampie porzioni di facciata nonché tutti i serramenti, causa degrado, risultano ammalorati con porzioni mancanti e dovranno essere sostituiti per l'adeguamento alle normative sul risparmio energetico. Allo stato attuale non risulta attiva nessuna utenza e da un primo esame informale sembra sussistano alcune difformità che dovranno essere confrontate con gli atti depositati in comune e dal raffronto con l'elaborato catastale depositato in atti. Qualora dette problematiche risultassero verificate, si dovrà procedere alla rettifica dei dati con idonea pratica edilizia nonché con successiva variazione catastale. Gli immobili risultano collegati con tutte le principali utenze

e sono muniti di collegamento alla pubblica fognatura. Gli impianti presenti risultano non essere più a norma con i vigenti regolamenti.

*Valutazione degli immobili:*

Alla luce di quanto sopraesposto lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili adottando il sistema comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che presentino caratteristiche simili e di valore noto.

Nota: di seguito vengono riportati i valori O.M.I. per la zona in oggetto quale riferimento per la successiva valutazione relativi al 2° Semestre 2023 :

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/II) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|-------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                   |
| Abitazioni civili  | NORMALE            | 530                   | 790  | L                 |
| Box                | NORMALE            | 480                   | 720  | L                 |
| Posti auto coperti | NORMALE            | 380                   | 570  | L                 |
| Vile e vilini      | NORMALE            | 750                   | 1100 | L                 |

Detta valutazione riporta stime non più coerenti con le indicazioni di mercato e degli immobili attualmente soggetti a vendite giudiziarie che danno valori ribassati di oltre il 40% rispetto alle stime dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate nonché dovrà essere tenuto in considerazione il periodo COVID che ha ulteriormente deprezzato le compravendite.

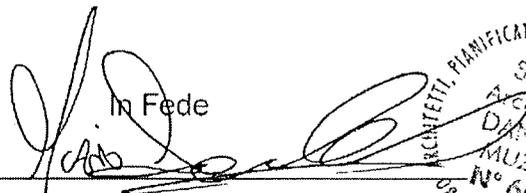
Pertanto, fatte salve le verifiche di legge presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato (AL), considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, operati gli opportuni raffronti con altri immobili di simili dimensioni, posizione, in relazione

all'andamento immobiliare nel contesto del comune di Casale Monferrato, lo scrivente ritiene equo stabilire il valore complessivo dei beni immobili in € 20.000,00 ( diconsi Euro Ventimila/00).

Lo scrivente, preso atto dei documenti visionati e in base a quanto si è potuto recuperare, ritiene di aver assolto al mandato ricevuto che rassegna con doverosa osservanza.

Casale Monferrato, 12/04/2024

In Fede



Architetto Muzio Daniele



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2024

Data: 12/04/2024 Ora: 10.05.42 pag: 1 Fine

Visura n.: T63353/2024

|                      |   |                        |  |
|----------------------|---|------------------------|--|
| Dati della richiesta | Terreni e Fabbricati nel comune di CASALE MONFERRATO (B885) - PROV. ALESSANDRIA |                        |  |
| Soggetto individuato | C   | .885W) nato a CASALE M |  |

#### 1. Immobili siti nel Comune di CASALE MONFERRATO (Codice B885) Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             | ALTRE INFORMAZIONI  |             |  |                |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|--|----------------|
|    | Sez Urbana          | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens           | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita     | Indirizzo<br>Dati derivanti da   | Dati Ulteriori |
| 1  |                     | 34     | 229    | 7   | 1                   |            | A/2       | 1      | 10,5 vani   | Totale: 225 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte** : 205 m <sup>2</sup> | Euro 867,65 | VIA EVASIO COMELIO n. 1 Piano 1-1<br>Variazione del 09/11/2015 - Inscritta in<br>visura dei dati di superficie | Annotazione    |

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 10,50 Rendita: Euro 867,65

#### Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N  | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--|----------------|-----------------------|
| 1  | to a CASALE MONFERRATO il 26/08/1950   | [REDACTED]     | (1) Proprietà 1/1     |
| DA | DIVISIONE del 17/02/2009 Pratica n. AL0039273 in atto dal 17/02/2009 DIVISIONE (n. 1669/12009) |                |                       |

Totale Generale: vani 10,50 Rendita: Euro 867,65

Unità immobiliari n. 1

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0039273 del 17/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Monferrato

Via Evasio Comello

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 34  
Particella: 229  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Trambaioli Gabriele

Iscritto all'albo:  
Geometri

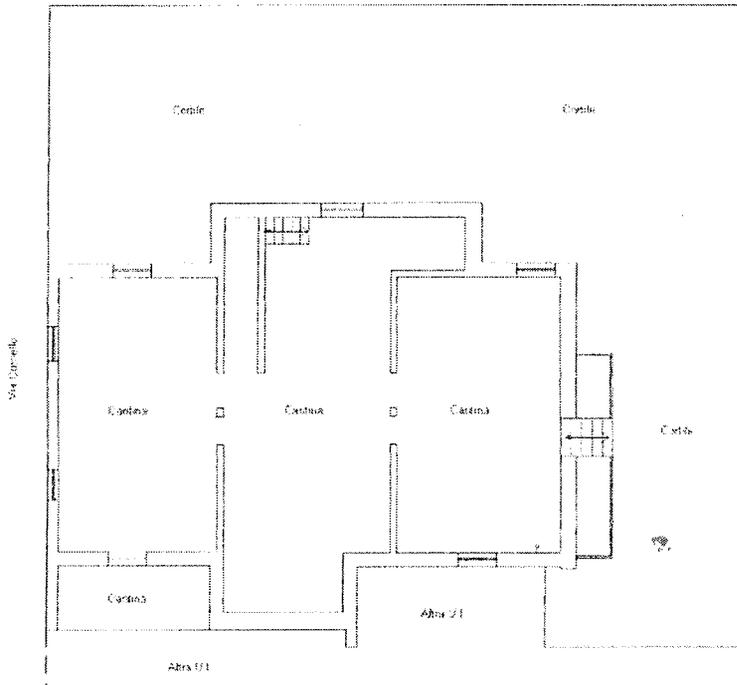
Prov. Casale Monferrato N. 654

Scheda n. 1

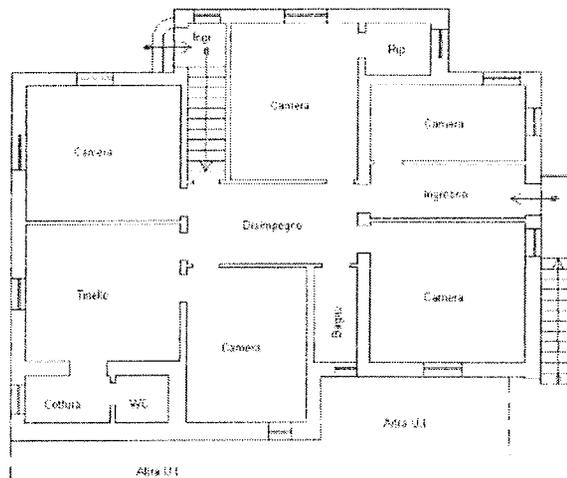
Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.60

Altra Proprietà



PIANO PRIMO H=3.30



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 12/04/2024 - n. T67651 - Richiedente: MZUDNL69B04B885L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

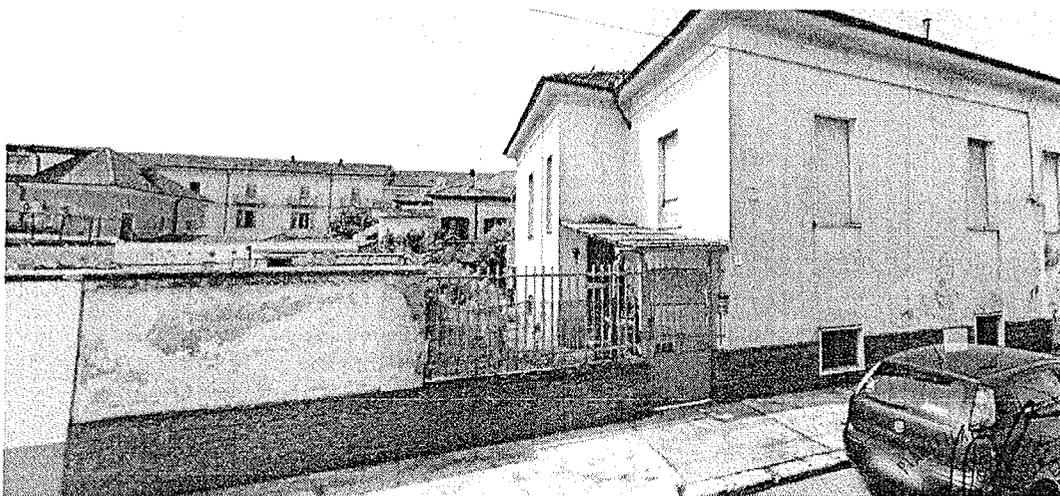
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



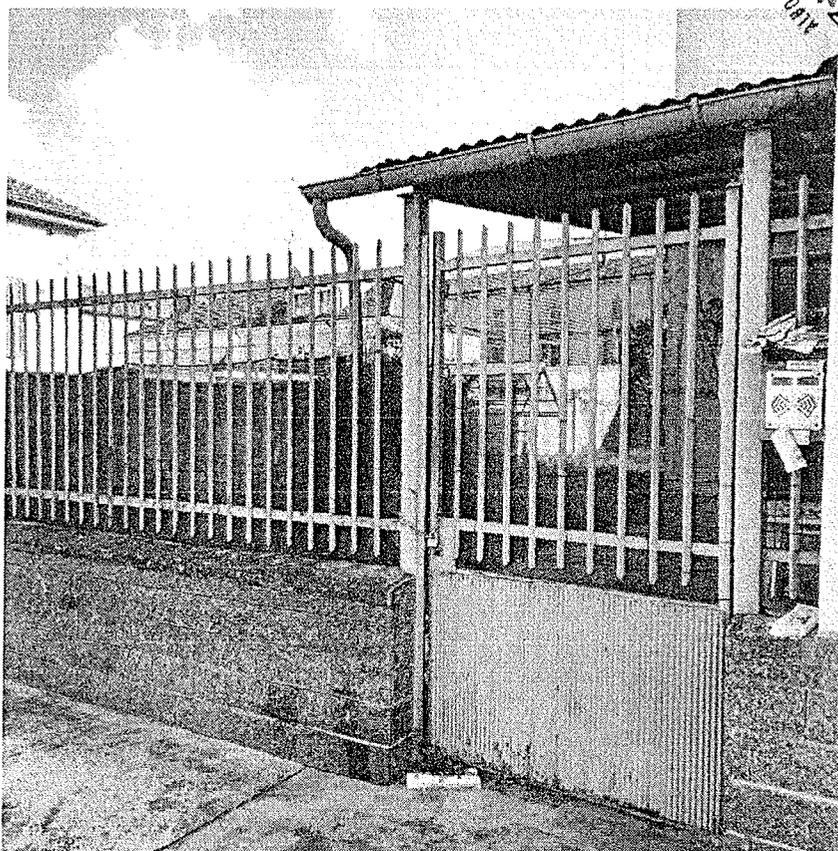
Vista aerea area oggetto di stima immobiliare



Particolare prospetto interno cortile



Particolare abitazione con vista da Via Comello (civico 1)



Particolare cancello d'ingresso



Particolare tettoia interno cortile



Particolare stato degradato degli intonaci esterni (01/03)

