

---

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a CASALE MONFERRATO (AL) - Corso Indipendenza n° 24.....	3
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
<b>Lotto 1</b> .....	11
conclusioni .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 67.000,00</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 04/03/2024, il sottoscritto Ing. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*,

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 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) - Corso Indipendenza n° 24 (Coord. Geografiche: 45.13151, 8.45193)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - CORSO INDIPENDENZA N° 24**

---

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano del Condominio "Indipendenza 24", stabile composto da cinque piani fuori terra, disposto in linea con altri fabbricati. L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad "L" e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi.

L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 36 Part. 2481 e si compone di un unico ingresso, pedonale e carrabile, attraverso il quale si può raggiungere la corte interna a Nord, dove sono presenti i bassi fabbricati ospitanti le autorimesse (individuati con le particelle 2482 e 2484); l'ingresso permette inoltre di raggiungere i vani scale e gli ascensori, che consentono il collegamento verticale delle varie unità immobiliari. Il fabbricato è infine dotato di piano interrato, dove sono presenti le cantine e la centrale termica condominiale.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud-Ovest con corso Indipendenza e sul fronte Sud-Est con via Fratelli Parodi; inoltre, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, confina con le seguenti particelle: 2501, 2483 (area cortilizia) e 2437.

L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone. Non è stato possibile determinare le coerenze poiché l'edificio non dispone di elaborato planimetrico; in ogni caso l'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare.

La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato.

Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili.

Identificativi Catastali:

Foglio 36, Part. 2481, Sub. 14

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24, piano primo, sub. 14

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sul bene oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dal seguente documento:

- "Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c." redatto dal Dott. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, Notaio in Casale Monferrato, con Certificato datato 20/02/2024.

Il tecnico procedeva poi alla verifica delle visure storiche per l'unità oggetto di pignoramento, della planimetria aggiornata e dell'estratto di mappa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*
- \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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

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

### CONFINI

---

L'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare.

L'alloggio dispone inoltre di cantina privata a piano interrato, confinante da Nord in senso orario con cantina di altra proprietà, terrapieno, altra cantina e corridoio comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità abitativa	110 mq	130 mq	1,00	110 mq	3,05 m	1
Balcone (Corso Indipendenza)	3,5 mq	3,5 mq	0,25	0,9 mq	-	1
Balcone (Corte comune)	2,5 mq	2,5 mq	0,25	0,6 mq	-	1
Cantina	8 mq	10 mq	0,35	2,8 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114 mq</b>	arrotondati	

I beni non possono essere suddivisi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	2481	14		A/2	2	5,5	136 mq	539,70 €	S1-1	

### **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, si sono potute verificare parziali difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale; esse consistono nella realizzazione di una camera aggiuntiva mediante la suddivisione del soggiorno con parete in cartongesso e la demolizione di una spalletta all'interno della cucina; inoltre è stato chiuso dall'interno un serramento presente nella camera a Sud-Est (con vista su via F.lli Parodi)

## PRECISAZIONI

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare versa in un discreto stato conservativo.

La sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* ha comunicato in occasione del sopralluogo che nel luglio 2023, si è verificata un'infiltrazione sul soffitto del bagno ed in corrispondenza della parete perimetrale verso via Fratelli Parodi, che ha compromesso l'intonaco interno, causandone l'esfoliazione.

Inoltre nel soggiorno alcuni listelli del parquet risultano non più incollati idoneamente al sottofondo ed alcuni sono stati rimossi.

In ogni caso l'appartamento si presenta in discrete condizioni nonostante non siano state eseguite negli anni importanti opere di manutenzione straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale.

Pertanto, l'atrio di ingresso, le scale, l'ascensore, i corridoi, le facciate, ecc. risultano di uso comune, così come la corte interna.

Le spese condominiali sono riportate nel capitolo "Vincoli ed Oneri Condominiali".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio condominiale presenta una struttura portante in calcestruzzo armato.

Solai: latero-cemento.

Pareti: muri di chiusura in laterizio a cassa-vuota, pareti interne in mattoni di laterizio e cartongesso.

Copertura: orditura in legno e manto di copertura in tegole cementizie (dati rilevati dalle pratiche edilizie).

Serramenti esterni: infissi in legno con vetro doppio, in uno stato di discreta conservazione.

Serramenti interni: legno tamburato.

Pavimentazioni interne: la pavimentazione prevalente è in legno, esclusi i bagni, la cucina e il ripostiglio che presentano un pavimento in gres porcellanato. La cantina presenta pavimentazione in battuto di cemento.

Pavimentazioni esterne: piastrelle in gres porcellanato sui balconi, area cortilizia in battuto di cemento in stato di degrado.

Scala comune: vano scale interno di collegamento ai vari livelli con rivestimento in marmo.

Ascensore: presente.

Impianti: l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, eseguiti con tipologia tradizionale. Il riscaldamento è centralizzato, con la presenza nell'appartamento di radiatori dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Il servizio di acqua calda sanitaria, invece, risulta autonomo, soddisfatto da una caldaia a gas collocata sul balcone accessibile dalla cucina, affacciato verso la corte comune.

Gli impianti dell'unità immobiliare non sono dotati della dichiarazione di conformità.

Cantina: l'unità immobiliare è dotata di cantina pertinenziale, ubicata al piano interrato, raggiungibile mediante in vano scale o l'ascensore.

### Caratteristiche della zona

L'edificio è collocato in corso Indipendenza, vicino al centro del Comune di Casale Monferrato, nella sua porzione a Sud, in corrispondenza dell'incrocio di assi viari di modesto traffico veicolare. L'area di tipo residenziale risulta poco distante dal centro comunale, che dista circa un chilometro, ed è dotata di un discreto numero di servizi essenziali, quali supermercati, farmacie, scuole, negozi, banche, stazione ferroviaria, ecc., anche considerata l'entità del Comune, che possiede più di 30'000 abitanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e dai figli, in virtù di diritto di occupazione, oltre a mobili, arredamento e beni mobili vari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per la verifica della provenienza ventennale occorre fare riferimento a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., redatta dal Dott. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* Notaio.

Da una verifica della cronistoria catastale attraverso le visure storiche del bene, e dalla lettura della richiamata Certificazione Notarile, emerge che sono occorse le seguenti variazioni:

- compravendita del 15/10/1993, rep. n. 24530, della quota dell'intero di piena proprietà a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, da \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* e \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, registrato nei termini e trascritto a Casale Monferrato in data 15/11/1993 ai nn. 4901/3839;
- compravendita del 21/09/2010, rep. n. 92816/8052, della quota dell'intero di piena proprietà a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, da \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, registrato nei termini e trascritto a Casale Monferrato in data 24/09/2010 ai nn. 4744/3436;
- assegnazione del diritto di abitazione a \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*, in seguito di atto di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Vercelli in data 04/08/2016, rep. n. 1382, registrato nei termini e trascritto a Casale Monferrato in data 16/01/2017 ai nn. 183/154.

Sui beni sono presenti i seguenti gravami e ipoteche:

- Ipoteca volontaria iscritta a Casale M.to il 24/09/2010 ai nn. 4745/903 derivante da atto a rogito Notaio \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\* del 21/09/2010 n. rep. 92817/8053
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Vercelli cron. n. 149/C, trascritto in data 12/02/2024 ai nn. 728/608

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno delle "Br1 - parti del territorio con preminente destinazione residenziale" (Tav. 3c1), normate dagli artt. 11.2 e 13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico e comprendono principalmente lotti edificati, di formazione storica o comunque risalente alla metà del secolo scorso.

L'edificio condominiale possiede prevalente destinazione d'uso abitativa, così come l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In particolare, si può segnalare che il fabbricato fa parte degli "edifici e manufatti da conservare allo stato di fatto" (Tav. 3d), mediante interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo "a", solo nei casi e modi previsti dalle norme prima richiamate.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno delle zone di Classe IIa di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h3), ossia le "aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno)", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In allegato vengono riportati gli estratti del PRGC sopra richiamati, con individuazione dell'immobile di interesse, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione dell'edificio risale al 1956, autorizzata con Concessione Edilizia n. 198 del 31/12/1956, prot. 1956/18380 del 12/12/1956.

Non sono presenti altre pratiche edilizie specifiche per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, se non quelle inerenti alcune parti comuni condominiali, quali:

- Autorizzazione Edilizia n. 274 del 22/09/1980, prot. 1980/15069 del 09/09/1980, relativa alla demolizione del rivestimento esterno in piastrelle dei balconi e successiva intonacatura degli stessi;
- Autorizzazione Edilizia n. 137 del 08/06/1981, prot. 1981/09904 del 03/06/1981 (rinnovo della pratica precedente);
- Autorizzazione Edilizia n. 202 del 22/06/1984, prot. 1984/11033 del 07/06/1984, relativa a opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura del condominio;
- Autorizzazione Edilizia n. 356 del 06/10/1986, prot. 1986/19741 del 11/09/1986, relativa alla realizzazione di una nicchia sulla facciata condominiale lungo via Fratelli Parodi per l'alloggiamento del contatore del gas;
- Denuncia di Inizio Attività n. 540 del 11/09/2006, prot. 2006/31778 del 11/09/2006, relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate consistenti nella sistemazione dei terrazzi affacciati su corso Indipendenza e via Fratelli Parodi.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alla pratica edilizia autorizzativa, poiché sono presenti incongruenze sia a livello distributivo interno, sia sulla facciata condominiale, nello specifico:

- All'interno dell'unità immobiliare è stato ricavato un secondo bagno cieco, accanto alla cucina, originariamente non presente;
- il bagno ubicato verso via Fratelli Parodi non si trova nella posizione prevista, confinante con l'unità immobiliare limitrofa, ma risulta disposto fra le due camere; tale differenza comporta anche una differente conformazione delle aperture in facciata;
- sul prospetto che si affaccia su via Fratelli Parodi, i balconi appartenenti all'alloggio confinante risultano di dimensione inferiore rispetto a quella rappresentata; di conseguenza le porte-finestre al fondo sono state sostituite da finestre.

Tutto quanto sopra comporta una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare e differenze prospettiche.

Numerose fra le difformità elencate sono imputabili al mancato deposito di una pratica di variante in occasione della costruzione autorizzata con la concessione edilizia n. 198 del 31/12/1956.

Con l'accesso agli atti non sono state reperite altre pratiche relative a manutenzioni interne alle proprietà, né il certificato di abitabilità.

L'elaborato catastale agli atti risulta più aderente alla realtà poiché rappresenta la distribuzione dei locali coerente con lo stato di fatto, sono infatti presenti i due servizi igienici nella posizione corretta, fatta eccezione per la camera a Sud-Ovest che probabilmente è stata realizzata successivamente e ricavata con riduzione dell'ampio soggiorno.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- E' disponibile il libretto di impianto centralizzato.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati autorizzativi precedentemente elencati, è pertanto emersa la non conformità dell'unità immobiliare oggetto di analisi, dal punto di vista sia urbanistico che catastale.

Occorrerà pertanto redigere progetto in sanatoria finalizzato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e successivo accatastamento.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile risulta inserito all'interno di fabbricato condominiale, e l'appartamento è dunque gravato dalla ripartizione delle spese delle parti comuni (spese padronali, assicurazione fabbricato, pulizie, acqua, ascensore, riscaldamento, illuminazione spazi comuni, ecc.).

Le spese condominiali, rilevate dal riparto consuntivo dell'anno 2022-2023 e dal preventivo 2023-2024 ammontano a circa 3'200,00 ÷ 3'500,00 €/anno.

Risulta inoltre un debito complessivo di circa 12'200 €: comprensivi delle spese ordinarie della gestione in corso e dei debiti pregressi.

Il condominio ha inoltre istituito un fondo cassa condominiale straordinario per l'anno 2023 di € 20'000,00; la quota parte in capo alla proprietà dell'alloggio oggetto di valutazione risulta di € 1'500,00 attualmente non versati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio condominiale in corso Indipendenza n° 24, con unità residenziale a piano primo e cantina a piano interrato, non è possibile procedere alla formazione di lotti distinti.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, come segue:

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano del Condominio "Indipendenza 24", stabile composto da cinque piani fuori terra, disposto in linea con altri fabbricati. L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad "L" e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi. L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 36 Part. 2481 e si compone di un unico ingresso, pedonale e carrabile, attraverso il quale si può raggiungere la corte interna a Nord, dove sono presenti i bassi fabbricati ospitanti le autorimesse (individuati con le particelle 2482 e 2484); l'ingresso permette inoltre di raggiungere i vani scale e gli ascensori, che consentono il collegamento verticale delle varie unità immobiliari. Il fabbricato è infine dotato di piano interrato, dove sono presenti le cantine e la centrale termica condominiale. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud-Ovest con corso Indipendenza e sul fronte Sud-Est con via Fratelli Parodi; inoltre, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, confina con le seguenti particelle: 2501, 2483 (area cortilizia) e 2437. L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone. Non è stato possibile determinare le coerenze poiché l'edificio non dispone di elaborato planimetrico; in ogni caso l'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare. La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato. Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili.

Identificativi Catastali: Foglio 36, Part. 2481, Sub. 14

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

Per procedere ad una corretta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e dei listini del Borsino Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile, quali tipologia edificio, vetustà, finiture, manutenzione, presenza ascensore, esposizione, ecc.. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato e dei valori di mercato delle unità immobiliari in vendita in zone prossime all'unità da valutare.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi sono suddivisi in relazione alla consistenza e distribuzione dell'immobile, oltre alla superficie complessiva dello stesso, riportate nel relativo capitolo.

La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta i seguenti valori per unità poste in aree centrali:  
 - Abitazioni civili: min. 640,00 €/m<sup>2</sup> - max 960,00 €/m<sup>2</sup>.

Considerando un valore medio per l'appartamento di 800,00 €/m<sup>2</sup>, ricavato dalla media fra gli importi minimi e massimi precedentemente menzionati, applicando a detto valore i coefficienti di merito ottenuti e pari a 0,82 circa, e tenendo conto delle reali condizioni del bene, del suo stato manutentivo, oltre alle attuali condizioni del mercato immobiliare, ne deriva che il valore di mercato per detto bene può essere indicato in circa 650 €/m<sup>2</sup>.

A fronte di quanto sopra, utilizzando il valore ottenuto ed applicato alla superficie commerciale di 114 m<sup>2</sup>, si ottiene il valore complessivo dell'immobile di € 74'100,00 (euro settantaquattromilacento/00).

A detti valori vanno dedotte le seguenti prestazioni:

- Pratica edilizia in sanatoria per la sistemazione urbanistico-edilizia dell'immobile;
- Versamento, previa determinazione, del costo di costruzione in misura doppia, da versare congiuntamente alla sanatoria;
- Adeguamento catastale.

Il tutto per un importo stimato di € 7'000,00.

Si precisa che detto valore potrà essere determinato con precisione soltanto dopo la redazione di progetto esecutivo con determinazione dell'esatta consistenza del costo di costruzione dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria, attività esulante dall'incarico di stima immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24	114 mq	650,00 €/mq	€ 74.100,00	100,00%	€ 74.100,00
<b>A dedurre importi necessari per la regolarizzazione</b>					- € 7'000,00
Valore di stima:					€ 67.100,00

Mediante arrotondamento del valore totale di stima precedentemente calcolato si ottiene il seguente importo:

- **Valore di stima: € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)**

## CONCLUSIONI

---

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.

Santhià (VC), li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. \*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano del Condominio "Indipendenza 24", stabile composto da cinque piani fuori terra, disposto in linea con altri fabbricati. L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad "L" e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi. L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 36 Part. 2481 e si compone di un unico ingresso, pedonale e carrabile, attraverso il quale si può raggiungere la corte interna a Nord, dove sono presenti i bassi fabbricati ospitanti le autorimesse (individuati con le particelle 2482 e 2484); l'ingresso permette inoltre di raggiungere i vani scale e gli ascensori, che consentono il collegamento verticale delle varie unità immobiliari. Il fabbricato è infine dotato di piano interrato, dove sono presenti le cantine e la centrale termica condominiale. Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud-Ovest con corso Indipendenza e sul fronte Sud-Est con via Fratelli Parodi; inoltre, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, confina con le seguenti particelle: 2501, 2483 (area cortilizia) e 2437. L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone. Non è stato possibile determinare le coerenze poiché l'edificio non dispone di elaborato planimetrico; in ogni caso l'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare. La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato. Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili. Identificativi Catastali: Foglio 36, Part. 2481, Sub. 14 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Casale Monferrato all'interno delle "Br1 - parti del territorio con preminente destinazione residenziale" (Tav. 3c1), normate dagli artt. 11.2 e 13.4 delle Norme Tecniche di Attuazione; tali aree risultano consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico e comprendono principalmente lotti edificati, di formazione storica o comunque risalente alla metà del secolo scorso. L'edificio condominiale possiede prevalente destinazione d'uso abitativa, così come l'unità immobiliare oggetto di perizia. In particolare, si può segnalare che il fabbricato fa parte degli "edifici e manufatti da conservare allo stato di fatto" (Tav. 3d), mediante interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia di tipo "a", solo nei casi e modi previsti dalle norme prima richiamate. L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno delle zone di Classe IIa di pericolosità geomorfologica (Tav. 3h3), ossia le "aree di pianura caratterizzate da una bassa soggiacenza del livello della falda idrica e/o da problematiche relative alle insufficienze della rete di drenaggio (aree di ristagno)", normate dall'art. 20.1, comma 12 delle Norme Tecniche di Attuazione. In allegato vengono riportati gli estratti del PRGC sopra richiamati, con individuazione dell'immobile di interesse, oltre ad estratto delle N.T.A. con individuate le norme specifiche per l'area su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

La costruzione dell'edificio risale al 1956, autorizzata con Concessione Edilizia n. 198 del 31/12/1956, prot. 1956/18380 del 12/12/1956. Non sono presenti altre pratiche edilizie specifiche per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, se non quelle inerenti alcune parti comuni condominiali. L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alla pratica edilizia autorizzativa, poiché sono presenti incongruenze sia a livello distributivo interno, sia sulla facciata condominiale, nello specifico: - all'interno dell'unità immobiliare è stato ricavato un secondo bagno cieco, accanto alla cucina, originariamente non presente; - il bagno ubicato verso via Fratelli Parodi non si trova nella posizione prevista, confinante con l'unità immobiliare limitrofa, ma risulta disposto fra le due camere; tale differenza comporta anche una differente conformazione delle aperture in facciata; - sul prospetto che si affaccia su via Fratelli Parodi, i balconi appartenenti all'alloggio confinante risultano di dimensione inferiore rispetto a quella rappresentata; di conseguenza le porte-finestre al fondo sono state sostituite da finestre. Tutto quanto sopra comporta una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare e differenze prospettiche. Numerose fra le difformità elencate sono imputabili al mancato deposito di una pratica di variante in occasione della costruzione autorizzata con la concessione edilizia n. 198 del 31/12/1956. Con l'accesso agli atti non sono state reperite altre pratiche relative a manutenzioni interne alle proprietà, né il certificato di abitabilità.

L'elaborato catastale agli atti risulta più aderente alla realtà poiché rappresenta la distribuzione dei locali coerente con lo stato di fatto, sono infatti presenti i due servizi igienici nella posizione corretta, fatta eccezione per la camera a Sud-Ovest che probabilmente è stata realizzata successivamente e ricavata con riduzione dell'ampio soggiorno.

**Prezzo base d'asta: € 67.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 2481, Sub. 14, Categoria A2	<b>Superficie</b>	136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'unità immobiliare versa in un discreto stato conservativo.</p> <p>La sig.ra **** <i>Omissis</i> **** ha comunicato in occasione del sopralluogo che nel luglio 2023, si è verificata un'infiltrazione sul soffitto del bagno ed in corrispondenza della parete perimetrale verso via Fratelli Parodi, che ha compromesso l'intonaco interno, causandone l'esfoliazione.</p> <p>Inoltre nel soggiorno alcuni listelli del parquet risultano non più incollati idoneamente al sottofondo ed alcuni sono stati rimossi.</p> <p>In ogni caso l'appartamento si presenta in discrete condizioni nonostante non siano state eseguite negli anni importanti opere di manutenzione straordinaria.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano del Condominio "Indipendenza 24", stabile composto da cinque piani fuori terra, disposto in linea con altri fabbricati. L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad "L" e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi.</p> <p>L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 36 Part. 2481 e si compone di un unico ingresso, pedonale e carrabile, attraverso il quale si può raggiungere la corte interna a Nord, dove sono presenti i bassi fabbricati ospitanti le autorimesse (individuati con le particelle 2482 e 2484); l'ingresso permette inoltre di raggiungere i vani scale e gli ascensori, che consentono il collegamento verticale delle varie unità immobiliari. Il fabbricato è infine dotato di piano interrato, dove sono presenti le cantine e la centrale termica condominiale.</p> <p>Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud-Ovest con corso Indipendenza e sul fronte Sud-Est con via Fratelli Parodi; inoltre, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, confina con le seguenti particelle: 2501, 2483 (area cortilizia) e 2437. L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone.</p> <p>Non è stato possibile determinare le coerenze poiché l'edificio non dispone di elaborato planimetrico; in ogni caso l'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare.</p> <p>La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato.</p> <p>Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		