

TRIBUNALE DI VERCELLI

Eredità Giacente di Sig.ra

n°390/2021 R.G.V.G.

Curatore: Avv. Giorgio Malinverni

Perito nominato: Geom. Riccardo Fumagalli

Valutazione di unità immobiliari site in:

Casale Monferrato (AL) – Via F. Ilo Costa

* * * * *

Relazione del perito estimatore : Geom. Riccardo Fumagalli

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, libero professionista con studio in Vercelli, alla Via Gaudenzio Ferrari n°10, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli con il n°198 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n°1646, a seguito di deposito istanza da parte del Curatore, riceveva conferma di nomina da parte del Presidente del Tribunale di Vercelli, per *redigere perizia estimativa degli immobili facenti parte dell'eredità giacente.*

1)

PREMESSA

Per poter dare esecuzione all'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad espletare le seguenti operazioni peritali:

- sopralluogo/accesso presso le unità immobiliari consistenti in: abitazione, rimessa e locale deposito

(quest'ultimo in quota parte), site in Casale Monferrato alla Via Fratelli Costa; indi ricognizione degli immobili con il Curatore e contestuale verifica degli ambiti, della disposizione, della distribuzione interna degli spazi, dello stato di conservazione e del livello delle finiture in opera realizzando nel contempo la documentazione fotografica;

- accesso all'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Alessandria per la richiesta della documentazione catastale necessaria (visure storiche aggiornate, planimetrie c.f. ed estratto mappa c.t.);
- accesso all'Agenzia delle Entrate, ufficio pubblicità immobiliare, Conservatoria RR.II. di Vercelli per la richiesta elenco sintetico formalità in capo al de cuius;
- predisposizione istanza telematica per accesso agli atti edilizi secondo le modalità previste dal Comune di Casale Monferrato;
- ricerca di informazioni sul mercato immobiliare della zona in cui è collocata l'unità immobiliare;
- consultazione delle più accreditate fonti statistiche riferite alla zona previo adattamento al contesto oggetto di valutazione estimativa;
- consultazione dell'archivio di studio con particolare riferimento ad immobili simili/assimilabili/raffrontabili a quello oggetto di valutazione, sia nell'ambito delle

numerose consulenze d'ufficio che nell'attività professionale ordinaria, il tutto al fine di circostanziare i parametri economici e mercantili di riferimento.

Radunati ed analizzati tutti gli elementi sopracitati ed utili all'espletamento dell'incarico, è possibile esporre la seguente relazione sviluppando n°8 capi, con riferimento alla documentazione allegata in appendice a formare parte sostanziale ed integrante della stima richiesta.

2)

UBICAZIONE

Unità immobiliari destinate ad abitazione, rimessa e locale deposito (pro/quota)

Il compendio oggetto di stima è parte di maggior fabbricato del quale le unità immobiliari rappresentano rispettivamente la porzione est (abitazione piano primo) e parti della porzione nord (rimessa e locale deposito in quota parte); sono ubicate all'interno di area cortilizia collocata al lato nord di via Fratelli Costa quindi nel centro storico abitato di Casale Monferrato. Più in dettaglio ci troviamo nel settore est della perimetrazione del centro storico a pochi metri dalla stazione ferroviaria (circa 350 mt). La zona è raggiungibile anche in automobile e vi è un comodo e vicino parcheggio pubblico: data la posizione, tutti i servizi essenziali e secondari sono presenti ed atti a soddisfare le esigenze abitative e di residenza secondo gli standard attuali normali.

3)

RIFERIMENTI CATASTALI

Dalle visure storiche effettuate (consultazione Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria), in riferimento alla situazione attualmente vigente in atti, le unità immobiliari risultano censite come segue:

Catasto dei fabbricati

Comune di Casale Monferrato:

Foglio n° 36, particella n°4115, subalterno n°10

- zona censuaria 1
- Categoria: A/2
- Classe: 2°
- Consistenza: vani 4.5
- Dati di superficie: mq 95
- Rendita: € 441.57
- Via Fratelli Costa n.12 - piano 1°;
- Intestatario risultante dalle visure:
per il diritto di proprietà relativo alla
quota di 1/1;
- dati di intestazione derivanti da "variazione del 18.09.1999
in atti dal 18/09/1999 – diversa distribuzione degli spazi
interni ristrutturazione, ampliamento e fusione (n.
C02673.1/1999";

Foglio n° 36, particella n°4115, subalterno n°5

- zona censuaria 1

- Categoria: C/6
- Classe: 3°
- Consistenza: 24
- Dati di superficie: mq 28
- Rendita: € 58.26
- Via Fratelli Costa n.12 - piano T;
- Intestatario risultante dalle visure:
per il diritto di proprietà relativo alla
quota di 1/1;
- dati di intestazione derivanti da "variazione del 18.09.1999
in atti dal 18/09/1999 – diversa distribuzione degli spazi
interni ristrutturazione, ampliamento e fusione (n.
C02673.1/1999";

Foglio n° 36, particella n°4115, subalterno n°3

- zona censuaria 1
- Categoria: C/2
- Classe: 3°
- Consistenza: 24
- Dati di superficie: mq 29
- Rendita: € 58.26
- Via Fratelli Costa n.12 - piano T;
- Intestatario risultante dalle visure:
per il diritto di proprietà relativo alla
quota di 22902/10000;
(altri intestatari pro quota estranei alla procedura)

- dati di intestazione derivanti da "*variazione del 18.09.1999 in atti dal 18/09/1999 – diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione, ampliamento e fusione (n. C02673.1/1999*";

Precisazioni:

- l'unità immobiliare risulta ubicata al civico n°20 di via Fratelli Costa e non al n°12 come risultante in visura;
- dal raffronto tra la planimetria catastale attualmente in atti rilasciata da Agenzia Entrate-territorio e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:
 - errato posizionamento della finestra del soggiorno che risulta all'estremità opposta della parete sud;
 - apertura di varco murario di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno;
 - mancanza di setto divisorio (porzione destra entrando) e relativa porta tra cucina e corridoio;
 - il bagno risulta dotato di una sola finestra in luogo della porta rappresentata graficamente, mentre l'ulteriore finestra in realtà non esiste;
 - il corridoio/disimpegno è dotato di apertura lucifera non rappresentata graficamente.

Allo stato attuale, stanti le difformità indicate, secondo opinione dello scrivente, l'immobile non è trasferibile secondo i criteri e le normative vigenti in materia.

Tenuto conto che la regolarizzazione catastale dovrà essere preceduta dalle omologhe regolarizzazioni edilizie, (di cui al capitolo e computo separato), può essere ipotizzato (con riserva di conferma) un costo professionale cautelativo pari a circa Euro 1.300,00 oltre accessori secondo legge e diritti/anticipazioni da corrispondere per istruttoria e approvazione delle pratiche catastali (€ 50,00/u.i. variata/costituita).

4)

SITUAZIONE EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia, lo scrivente provvedeva ad istruire apposita istanza all'ufficio tecnico comunale corredata degli allegati previsti; il giorno 3.3.2025 l'ufficio tecnico consentiva l'accesso agli edilizi individuati ed esibiti contestualmente per l'estrazione delle relative copie fotografiche con particolare riferimento alle ultime varianti assentite.

Tra le pratiche esibite dal preposto, risultano le seguenti:

- denuncia inizio lavori, prot. 6521 dell'08.03.1995 con la quale veniva comunicato l'inizio lavori in data 27.02.1995;
- variante alla concessione n°21 del 02.02.1995, prot. gen. 16513/1996/518 R.D., rilasciata il 01.08.1996. rilasciata in capo a Botto Ernesto;
- variante alla concessione n°21 del 02.02.1995, prot. gen. 27299/1998/679 R.D., rilasciata il 28.12.1998 in capo a

Botto Ernesto.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo assentito e lo stato dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

- errato posizionamento della finestra del soggiorno che risulta all'estremità opposta della parete sud;
- apertura di varco murario di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno;
- mancanza di setto divisorio e relativa porta tra cucina e corridoio;
- il bagno risulta dotato di una sola finestra in luogo della porta rappresentata graficamente, mentre l'ulteriore finestra in realtà non esiste;
- il corridoio/disimpegno è dotato di apertura lucifera non rappresentata graficamente.

Effettuate e preordinate le verifiche di compatibilità rispetto allo strumento urbanistico da effettuarsi presso l'ufficio tecnico comunale, la sanatoria potrebbe essere redatta con un costo professionale per allestimento della relativa pratica edilizia pari a circa Euro 4.500,00 (preventivazione di massima) oltre accessori di Legge ed al netto di oblazione/sanatoria da computare previo allestimento della pratica (almeno in via preliminare possono ipotizzarsi € 1.000,00), diritti di segreteria (€ 36,00 c.i.l.a. / € 107,00 s.c.i.a.) ed eventuali ulteriori oneri comunali.

Circa la possibilità di trasferire l'immobile nelle attuali condizioni di difformità, vale quanto già detto a capitolo riguardante la difformità catastale.

Nota bene: atteso che alcune opere da sanare affriscono anche ai prospetti del fabbricato (aperture perimetrali) nonchè ad un varco in breccia nella muratura interna (a destra entrando), non è esclusa la possibilità che l'ufficio tecnico possa richiedere delibera autorizzativa condominiale per i prospetti e verifiche strutturali per la demolizione. L'ufficio si è riservato la facoltà di verificare la necessità (di entrambe le posizioni) all'atto dell'allestimento, almeno in via preventiva, degli elaborati progettuali di sanatoria. Tale circostanza potrà quindi richiedere prestazioni ulteriori con i relativi costi allo stato non prevedibili.

5)

DESCRIZIONE

Trattasi di porzione immobiliare destinata ad abitazione e rimessa auto oltre a locale deposito, quest'ultimo pro/quota indivisa.

L'abitazione risulta derivare da interventi di ristrutturazione effettuati alla fine degli anni '90 ed è così composta.

- Al piano primo: ballatoio lato ovest, soggiorno, cucina, corridoio di collegamento a fungere da disimpegno, bagno, ripostiglio e camera

- Al piano terreno: box auto e locale deposito pro quota indivisa.

L'appartamento risulta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per alcune tracce localizzate, tipicamente ascrivibili a fenomeni di infiltrazione la cui causa, alla data del sopralluogo, parrebbe emendata in ragione dell'asciugatura percepibile al tatto. Una volta acclarata l'origine è verosimile ipotizzare il ripristino delle superfici con costi tutto sommato contenuti.

Si richiama la documentazione fotografica allegata, per una immediata individuazione dello stato conservativo e del livello delle finiture in essere.

6)

SUPERFICI

Le superfici commerciali, secondo prassi estimativa, sono computate al lordo delle murature interne e perimetrali per intero, (oppure computate al 50% qualora siano al confine con altre unità immobiliari), nonché ragguagliate secondo i coefficienti di differenziazione tipici.

Si precisa che le superfici sono computate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici a disposizione.

Appartamento:

abitazione	mq 89.30 x 1 =	mq 89.30
ballatoio	mq 12.50 1/3 =	<u>mq 4.17</u>

Sommano mq 93.47

Rimessa:

superficie mq 28.00 x 1= mq 28,00

Magazzino/deposito (pro-quota):

superficie mq 29.00 x 1= mq 29,00

7)

PROVENIENZA E FORMALITA'

Dalle ispezioni effettuate presso Agenzia Entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, risultano le seguenti formalità come da elenco sintetico che, in ogni caso, dovranno essere verificate prima del trasferimento diritti reali a qualsiasi titolo.

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano provenire in capo alla de cuius Sig.ra in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita a rogito notaio Oppezzo Antonio del 31.07.2012, trascritto a Casale Monferrato il 03.08.2012 ai nn 3431 r.g. / 2688 r.p.;

Formalità pregiudizievoli:

- ipoteca iscritta a Casale Monferrato in data 07.04.2005 ai nn. 1824 r.g. / 401 r.p. a favore di Banca Intesa S.p.A. e contro Godino Riccardo, gravante sull'abitazione e sulla rimessa;

- ipoteca iscritta a Casale Monferrato in data 07.09.2016 ai nn. 4282 r.g. / 522 r.p. a favore di Veneto Banca S.p.a. e contro Cavallero Paola, gravante sull'abitazione, sulla rimessa

nonchè sulla quota indivisa del deposito;

- ipoteca in rinnovazione iscritta a Casale Monferrato in data 03.03.2025 ai nn. 995 r.g. / 94 r.p. a favore di Banca Intesa S.p.A. e contro Cavallero Paola, gravante sull'abitazione e sulla rimessa.

Si richiamano in ogni caso l'elenco sintetico formalità e le note di trascrizione/iscrizione allegate.

8)

CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE

Considerazioni estimative preliminari

Premesso che ogni stima, in quanto tale, ha carattere di previsione, per procedere alla valutazione delle unità immobiliari oggetto stima, occorre ipotizzare di collocarle sul mercato delle compravendite individuando a quale importo potrebbero ragionevolmente incontrarsi la domanda e l'offerta, andando a formare il prezzo nell'ambito di una libera contrattazione, scevra da influenze esterne, condizioni di necessità o situazioni particolari, in cui le parti abbiano agito in modo informato e consapevole, quindi in "condizioni ordinarie". Nell'attuale periodo di incertezza, l'alea di variabilità della stima, (scostamento valore / prezzo) assume maggiore ampiezza rispetto ai periodi più stabili poichè come spesso accade, pur attribuendo un corretto valore, succede con frequenza che il mercato mantiene invenduto il bene oppure vede poi concludere le trattative ad importi anche

significativamente differenti, situazione che si amplifica nell'ambito delle aste competitive dove l'attesa speculativa da parte degli interessati è sempre molto ambita ed accentuata.

Dall'esame di fonti statistiche attendibili, (basati sugli ultimi dati disponibili del 2024), complici anche gli scenari internazionali preoccupanti, risulta il perdurare di un periodo molto incerto e controverso, nel quale gli assetti del mercato immobiliare potrebbero subire ulteriori cambiamenti permanendo la difficoltà a delineare tendenze di mercato e prospettive future. Aggiungasi inoltre che i requisiti sempre più stringenti per poter accedere al credito mutuatario, costringono spesso gli interessati ad abbandonare le trattative per l'impossibilità di ottenerlo. Nel caso che ci occupa, verranno considerati sia gli elementi qualificanti che quelli penalizzanti:

- . l'ambito nel quale è inserito l'immobile, le sue caratteristiche intrinseche, (forma, distribuzione dei vani, tipologia costruttiva, stato di conservazione, manutenzione, destinazione ecc);

- . i fattori estrinseci che intervengono nella stima: posizione, situazione catastale ed edilizia non conformi, valutazione circa l'appetibilità sul mercato immobiliare nel periodo corrente ecc.;

- . le informazioni reperite nella zona e quelle assimilate

nell'ambito dell'attività professionale ordinaria,
opportunamente ponderate ed adattate in via cautelativa
al caso specifico;

. le consistenze immobiliari valutate per valori tipici
applicati ai dati di superficie ricavati graficamente;

. la particolarità del periodo riferita al mercato
immobiliare.

Visti gli elementi sopra citati e quelli che, anche se non
espressamente indicati, concorrono alla formazione del
valore, lo scrivente ritiene che il valore degli immobili sia
quello di seguito calcolato sulla scorta delle superfici indicate
ai capitoli precedenti. La rimessa verrà invece valutata a
corpo.

Abitazione

mq 93.47 x €/mq 850,00 = € 79.449,50

deduzione 10% per difformità/regolarizzazioni

€ 79.449,50 – 10% = € 71.504,55

Rimessa

A corpo € 8.000,00

Locale deposito (pro-quota)

A corpo € 2.500,00

Sommano € 82.004,55

* * * * *

Tanto lo scrivente rassegna ad evasione dell'incarico
integrativo ricevuto, restando a disposizione per ogni

eventuale chiarimento o integrazione si rendessero necessari.

La presente relazione si compone di n°15 pagine dattiloscritte e n°4 allegati in appendice.

Vercelli, 06 luglio 2025.

Il perito nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Allegati:

- A) Documentazione catastale (planimetrie attuali difformi);
- B) Conservatoria RR.II.;
- C) Documentazione edilizia;
- D) Documentazione fotografica.