

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 63/2022 promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 28/07/2020 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancelliere Dott. Calogero Anselmo il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Esecuz. n. 63/2022 R.G. - [REDACTED]

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare **per i terreni** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla

legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. alla [REDACTED] da parte del custode nominato e riportata agli atti, si recava in data 15 settembre 2022 in Casale Monferrato (AL) Strada S. Germano n.10 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente sia [REDACTED] sia l'Avv. Borzani Marcella custode delegato. Nella circostanza era possibile accedere al magazzino ed alla parte esterna dell'immobile mentre si rimandava ad altra data l'accesso alle diverse unità immobiliari costituenti il compendio. Così, in data 24 settembre u.s., sempre allo stesso orario, il sottoscritto si recava nuovamente in Casale Monferrato, Strada S. Germano n.10 ed in Via Roma n.197 angolo Piazza Mazzini, a completare e meglio definire il sopralluogo. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù delle consistenze Foglio 73 Part. 4 sub 4,5,6,7,10,11,12,13,15,16,23 e dei terreni di cui Foglio 73 Part. 4 (Ente Urbano) e Foglio 73 Part.10. Inoltre, a completamento, per gli immobili siti in Via Roma n.197, si accedeva alle consistenze di cui F.36 Part.4480 sub 4, 13 e 17. Lo scrivente sottolinea che, malgrado un terzo tentativo non a verbale, non è stato possibile visionare le unità di cui Foglio 73 Part.4 sub12 e sub13 in quanto gli inquilini, malgrado avvisati dalla proprietà, erano materialmente assenti o non hanno

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

voluto fornire l'accesso ([REDACTED]).

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso indagini catastali ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate. Inoltre successivamente comunicava con il progettista del compendio di Strada S. Germano e con il comune di Casale Monferrato (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà od irregolarità ancora presenti. Ottenendo informazioni frammentarie e verificate in tempi successivi. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva contenente l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati. In particolare, la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare essendo presenti agli atti sia la trascrizione relativa all'immobile pignorato, sia il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate dei terreni non presenti a certificato notarile, mentre il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è richiesto trattandosi di fabbricato ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.73 n.4 grava su un terreno di are 37,40 circa ovvero 3740 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. Per l'altro terreno di cui F.73 n.10, di are 34,50 si veda quanto riportato nei dati catastali e per lo stesso è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica all'ufficio urbanistica del comune di Casale Monferrato. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione all'unico soggetto proprietario degli immobili pignorati ovvero [REDACTED]

Il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale storico, ma all'interno della certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono comunque citati. L'atto di precetto è stato correttamente comunicato alla società esecutata in quanto proprietaria dei beni interessati al 100%.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F. 73 n.4 (Ente Urbano, sedime su cui insiste l'immobile) oggetto del pignoramento confina con la Strada Alessandria-Casale ad ovest, con le particelle n.85 e n.86 a nord, con particelle n. 128, n.72, n.136 e n.10 ad est, con particelle n.80 e n.81 a sud.

Il terreno di cui F.73 n.10 confina con particelle n.4 e n.81 ad ovest, n.136 e n.73 a nord, con altro mappale ad est, con n.110 a sud.

La particella di cui F.36 n.4480 confina con la Via Roma ad ovest, con Piazza Carlo Alberto (ora Piazza Mazzini) a nord, con particella n.4747 ad est e con particella n.5072 a sud.

Per quanto riguarda la certificazione energetica del fabbricato, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 150 euro (diconsi centocinquanta,00 euro) per ciascun appartamento individuato.

Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Casale Monferrato (AL) nel modo seguente:

a)

Foglio 73 n. 4 Sub 4 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-T - Rendita € 325,37 - Strada Alessandria-San Germano n.10 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2014 Pratica n. AL0281090 in atti dal 30/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126458.1/2014);

Foglio 73 n. 4 Sub 5 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 5 vani, Piano S1-T - Rendita € 271,14 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da

**VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/12/2014 Pratica n. AL0281090 in atti dal 30/12/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 126458.1/2014);**

Foglio 73 n. 4 Sub 6 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-T - Rendita € 325,37 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 7 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 4 vani, Piano S1-T - Rendita € 216,91 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 10 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-1 - Rendita € 325,37 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 11 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 5 vani, Piano S1-1 - Rendita € 271,14 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 12 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-1 - Rendita € 325,37 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 13 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 4 vani, Piano S1-1 - Rendita € 216,91 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 15 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-2 - Rendita € 325,37 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

Foglio 73 n. 4 Sub 16 - Zona Censuaria 2 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 5 vani, Piano S1-2 - Rendita € 271,14 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;


Foglio 73 n. 4 Sub 23 - Zona Censuaria 2 – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: 320 mq., Piano T - Rendita € 214,84 - Strada Alessandria-San Germano n.10 - dati derivanti da: idem;

oltre beni comuni non censibili di cui F73 n.4 sub 8, 9, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22. (scale, sottotetti, centrale idrica, centrale termica, cortile).

b)

Foglio 36 n.4480 sub.4 – Zona Censuaria 1 – categoria A/10 – Classe 4 – Consistenza: 4,5 vani Piano S1-1 – Rendita € 987,72 - Via Roma 197 dati derivanti da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/02/2006 Pratica n. AL0018258 in atti dal 02/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3307.4/2006)

Foglio 36 n.4480 sub.13 – Zona Censuaria 1 – categoria A/10 – Classe 4 – Consistenza: 6,5 vani Piano S1-3 – Rendita € 1426,71 - Via Roma 197 dati derivanti da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/02/2006 Pratica n. AL0018258 in atti dal 02/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3313.10/2006)

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – 

7

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

Foglio 36 n.4480 sub.17 – Zona Censuaria 1 – categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani Piano S1-4 – Rendita € 441,57 - Via Roma 197 dati derivanti da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/02/2006 Pratica n. AL0018258 in atti dal 02/02/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 3316.13/2006).

c)

Foglio 73 n. 4 – Ente Urbano – 37 are 40 ca – dati derivanti da TIPO MAPPALE del 15/10/2013 Pratica n. AL0184834 in atti dal 15/10/2013 presentato il 14/10/2013 (n. 184834.1/2013)

Foglio 73 n.10 – Qualità: seminativo irriguo – Classe 2 – 34 are 50 ca – R.D. 50,78 R.A. 30,29 dati derivanti da Impianto Meccanografico del 20/06/1984.

Per la formazione dei lotti si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

Gli immobili di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 73 n. 4 sub 4,5,6,7,10,11,12,13,15,16, sono inseriti in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso alle unità abitative avviene attraverso cancello ad apertura radiocomandata da strada Alessandria – S. Germano che immette in un ampio cortile con pavimentazione in autobloccanti, dal quale, attraverso portoncino a vetri, si accede alla scala ed all'ascensore che portano agli appartamenti indicati. Questi ultimi hanno all'incirca le stesse caratteristiche, differendo, in alcuni casi, soltanto per le metrature effettive. Infatti, in ognuno di essi si ravvisa la presenza di almeno un soggiorno, una cucina, una zona notte consistente in uno oppure due vani, ed almeno un servizio igienico. A piano terra sono dislocati n.4 unità, di cui due simmetriche e con lo stesso numero di vani e precisamente il sub 4 ed il sub 6 con vani 6, mentre il sub 5 consta di 5 vani ed il sub 7 di 4. Per raggiungere gli appartamenti a primo e secondo piano occorre percorrere un'ampia scala in marmo con mancorrente sulla destra oppure usufruire dell'ascensore installato. A 1p si trovano altre 4 unità ovvero il sub 10 e sub 12 di 6 vani, il sub 11 di 5 ed il sub 13 di 4 vani, disposte come a piano terra, mentre a 2p sono disposte 2 unità di cui una di 6 vani (sub 15) e l'altra di 5 (sub 16). Il fabbricato è di costruzione ante 1967 e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Casale Monferrato (AL): concessione edilizia n.2000/08412 del 21/03/2000 (r.d. 2000/133) in capo a [REDACTED] [REDACTED] per risanamento conservativo fabbricato destinato a residenziale, Permesso di Costruire n.11 del 27/01/2011 (con Variante prot. 2013/33554) in capo a [REDACTED] [REDACTED] per risanamento conservativo e ristrutturazione, Scia in variante n.426 del 27/11/2013 in capo a [REDACTED] [REDACTED] per demolizione basso fabbricato uso deposito – variante pc 11/2011.

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

A piano seminterrato si trovano le cantine che appartengono ai relativi appartamenti come di seguito indicato.

Il fabbricato identificato come F.73 n.4 sub 23 corrisponde ad un magazzino ubicato a fianco dell'immobile su descritto ed affacciato sul medesimo cortile con varie porte d'ingresso come si può desumere dal materiale fotografico riportato, di superficie pari a circa 345 mq.

Le altre unità riportate a punto 1.b) sono costituite da due appartamenti adibiti ad uffici (sub 4 e sub 13) e da un terzo a destinazione residenziale (sub 17) all'ultimo piano di un immobile a quattro piani fuori terra. L'immobile è un immobile storico ma non vincolato di costruzione ante 1967 e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Casale Monferrato: Concessione edilizia n.57 del 14/05/1980 prot.1979/22342 del 29/11/1979 (r.d.1980/57C) in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per ristrutturazione fabbricato residenziale, Scia n.81 del 29/10/2014 prot. 2014/30265 del 13/10/2014 (r.d.2014/321) in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per sanatoria modifica p. cantina e p.t. in difformità alla C.E.57/1980, CIL n.322 del 25/05/2016 prot. 2016/17472 del 25/05/2016 (r.d. 2016/322) in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per sanatoria modifiche interne alloggio p.2° in difformità alla C.E. 57/1980, SCIA n.1 del 07/01/2021 prot. 2020/00203 del 05/02/2020 (r.d. 2020/16) in capo a [REDACTED] per sanatoria ristrutturazione N.5 alloggi.

Infine, al punto c) sono descritti due terreni di cui il primo rappresenta il sedime su cui è stato realizzato l'immobile di cui F.73 n.4 e l'altro un terreno a destinazione prato irriguo (F.73 n.10), disposto a sud del cortile precedentemente descritto. Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

a) l'immobile di cui al foglio 73 n.4 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione ottimale, sia nelle parti esterne che in quelle interne, in quanto di recente ristrutturazione.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- *piano T*: quattro appartamenti di cui due di 6 vani, uno di 5 ed uno di 4;
- *piano primo*: quattro appartamenti di cui due di 6 vani, uno di 5 ed uno di 4;
- *piano secondo*: due appartamenti di cui uno di 6 vani, uno di 5;
- *piano seminterrato*: n. 10 cantine, 1 locale tecnico, 1 centrale idrica.

Per ogni appartamento si riscontrano i seguenti caratteri:

- Pavimentazioni in ceramica di prima scelta sia nelle camere che nei servizi;

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

- Riscaldamento centralizzato costituito da caldaia alimentata a gas metano
- Impianto elettrico realizzato a norma
- Intonaco a due mani di pittura idrorepellente
- Vetrate con doppia camera con telaio in alluminio
- Elementi radianti in ghisa verniciata

Gli impianti elettrici sono recenti e funzionali, con punti luce adeguati e presumibilmente certificati a norma DPR 380/2001. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto centralizzato a gas metano dotato di cronotermostato per appartamento e da elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinte in buono stato di manutenzione salvo la presenza di qualche macchia di muffa a piano terreno ed a secondo piano a causa di infiltrazioni di risalita o ponti termici irrisolti, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica fine nei vari vani ed anche nei servizi, che appaiono realizzati con materiali *standard* di buona qualità.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). Il complesso è dotato di videocitofono, impianto satellitare e televisivo centralizzati, impianto fotovoltaico, ascensore ai piani. I piani sono serviti da scala con pedate in marmo e mancorrenti in ferro micalizzato, funzionale e ben realizzata. Sul lato sud, ovest e nord sono realizzati terrazzi ai piani superiori come si evince dalla documentazione fotografica. L'unità di cui F.73 n.4 sub 4 include anche un'area verde pertinenziale di circa 37 mq ad uso esclusivo. Allo stesso modo la particella F.73 n.4 sub 5 include un'area verde esclusiva di circa 118 mq., mentre la particella F.73 n.4 sub 6 presenta anch'essa un'area verde esclusiva di circa 185 mq. Sul lato nord si affacciano n.2 balconi pertinenze delle particelle indicate successivamente. Le condizioni sono buone, i locali/aree comuni vengono mantenuti/e puliti/e, non necessitano di opere interne ed esterne di ripristino, poiché non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura intonacata a civile e trattata con almeno due mani di idropittura in perfetto stato di conservazione.

Nel seminterrato del fabbricato sono situati n.10 vani cantinati, pertinenze delle unità immobiliari indicate su ciascuna planimetria catastale, la centrale idrica e quella termica con accesso dall'interno della costruzione attraverso una scala in cls.

Tutte le unità immobiliari indicate sono locate; si vedano più avanti i contratti citati.

Infine, la particella di cui F.73 n.4 sub 23 consta di un magazzino con n.3 grandi vani, uno spogliatoio ed un servizio, di circa 345 mq. totali che si estende a sud dell'immobile citato e dotato di impianto elettrico, di pavimentazione in cemento bocciardato, di finestre senza vetrocamera, di assenza di riscaldamento.

Sono presenti posti auto disposti contigui e allineati su tutto il tratto perimetrale dell'immobile esposto a lato ovest verso Strada Alessandria S. Germano.

b) Le unità immobiliari sono ubicate nel fabbricato di cui foglio 36 n.4480 che è un immobile a quattro piani fuori terra, dotato di ingresso dalla Via Roma al civico 197, al di sotto dei portici che corrono a sx della via. I piani sono serviti da scale in marmo e da ascensore ai piani. L'unità di cui al F.36 n.4480 sub 4 si trova a primo piano ed è costituita da n.4 vani + servizio a destinazione uffici/commerciale (al momento l'attività che si svolge al suo interno è quella di parrucchiera/pettinatrice), mentre l'unità di cui F.36 n.4480 sub 13 è dislocata a terzo piano e si tratta di un appartamento a destinazione uffici, costituito da n.6 vani + servizio, attualmente vuoto. Infine ad ultimo e quarto piano si trova l'unità di cui F. 36 n.4480 sub 17 che consta in un appartamento ad uso residenziale di n.4 vani + servizi, ad oggi occupato. La prima unità citata ha pavimentazioni in ceramica, murature intonacate e dipinte con idropittura lavabile in buono stato, impianto elettrico datato ma a norma, finestre con doppio vetro, riscaldamento autonomo a gas metano. La seconda unità ha pavimentazioni parte in ceramica, parte in tappezzeria (da sostituire perché logora), murature da rinfrescare in idropittura, impianto elettrico datato da controllare, riscaldamento autonomo e infissi con doppio vetro. L'unità ad ultimo piano ha pavimentazioni parte in ceramica, parte in tappezzeria da sostituire, intonaco da ripristinare in diverse zone dell'immobile poiché ammalorato o semplicemente sfiorito, impianto elettrico datato da controllare, riscaldamento autonomo e infissi con doppio vetro.

c) -----

Stato di manutenzione:

a) L'esterno si presenta in buono stato di conservazione, le facciate non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, la situazione dei serramenti e delle vetrate è ottimale in quanto gli stessi sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni. Il verde è curato come il cortile in cui sono ricavati alcuni posti macchina per i residenti.

b) L'immobile si presenta in stato di conservazione sufficiente, infatti sulla facciata che si affaccia su Piazza Mazzini sono stati avviati a P.T. lavori che non sono stati ultimati (intonaco al grezzo).

- **F. 36 n. 4480 sub 13** – appartamento situato a terzo piano e composto da ingresso, 5 camere, disimpegno, antibagno e bagno per una superficie totale di circa 130 mq. complessivi, altezza 2,7 m. e dotato di cantina a piano interrato di 4,2 mq. circa

- **F. 36 n. 4480 sub 17** – appartamento situato a quarto piano e composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, 2 camere, bagno per una superficie totale di circa 98 mq., altezza 2,7 m., 1 balcone di circa 2,8 mq. e dotato di cantina a piano interrato di 3,9 mq. circa.

Per quanto riguarda invece le parti comuni non censibili, esse si possono distinguere sulla base dell'elenco dei subalterni assegnati e relativo elaborato planimetrico:

- **F. 36 n. 4480 sub 38 piano S1 -T -1 -2** – bene comune non censibile a tutti i subalterni (vano scala, disimpegni, cantine dei vari piani + vano ascensore)

Per le parti comuni si veda quanto stabilito al punto a) precedente. **La valutazione economica effettuata al punto 10) è già inclusiva del valore pro quota dei beni comuni non censiti.**

Lo scrivente fa presente che la vendita degli immobili di cui al punto a), b) e c) è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona giuridica ed è soggetta anche ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) Il fabbricato di cui al punto 1.a) è di costruzione ante 1967 e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Casale Monferrato (AL): concessione edilizia prot. n.2000/08412 del 21/03/2000 (r.d. 2000/133) in capo a [REDACTED] per risanamento conservativo fabbricato destinato a residenziale, Permesso di Costruire n.11 del 27/01/2011 (con Variante prot. 2013/33554) in capo a [REDACTED] [REDACTED] per risanamento conservativo e ristrutturazione, Scia in variante n.426 del 27/11/2013 in capo a [REDACTED] per demolizione basso fabbricato uso deposito – variante pc 11/2011.

L'immobile di cui al punto 1.b) è un immobile storico di costruzione ante 1967 e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Casale Monferrato: Concessione edilizia n.57 del 14/05/1980 prot.1979/22342 del 29/11/1979 (r.d.1980/57C) in capo a [REDACTED] [REDACTED] per ristrutturazione fabbricato residenziale, Scia n.81 del 29/10/2014 prot. 2014/30265 del 13/10/2014 (r.d.2014/321) in capo a [REDACTED] [REDACTED] per sanatoria modif. p. cantina e p.t. in difformità alla C.E.57/1980, CIL n.322 del 25/05/2016 prot. 2016/17472 del 25/05/2016 (r.d. 2016/322) in capo a Immobiliare [REDACTED] [REDACTED] per sanatoria modifiche interne alloggio p.2° in difformità alla C.E.

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

57/1980, SCIA n.1 del 07/01/2021 prot. 2020/00203 del 05/02/2020 (r.d. 2020/16) in capo a [REDACTED] per sanatoria ristrutturaz. N.5 alloggi.

4) Le aree su cui è insediato il fabbricato di cui F.73 N.4 sono definite come parte del territorio preminentemente destinate ad usi agricoli, di sottocategoria Ee ovvero aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub a e sub b della L.R. 56/77; in dette aree sono permessi interventi per la realizzazione di attrezzature e infrastrutture inerenti l'attività agricola, oltre a opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda invece l'immobile di cui al F.36 N.4480, l'area in cui lo stesso è ricompreso è di tipo Ar – aree del Centro Storico dove la tipologia degli interventi ammessi è orientata al recupero delle preesistenze e quindi ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre al restauro e risanamento conservativo.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante n.27 del P.R.G.C. adottato con deliberazione n.18 del 11.05.2022 dal C.C. Tale Variante rimanda, quale riferimento, al P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale il 06.06.1989 n.93 – 29164. Si fa riferimento anche alle norme di attuazione del P.R.G.C. approvate dal C.C. il 22.07.2022.

Le costruzioni, a parere del CTU e dopo attenta ricerca, non presentano difformità od abusi edilizi in quanto già sanati e sono urbanisticamente regolari.

5) per il terreno di pertinenza della particella F.73 n.4 ed il relativo certificato di destinazione urbanistica, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare; mentre per il terreno di cui al F.73 n.10 lo scrivente si è procurato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal competente comune ed allegato alla presente;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 2761/2196 del 30/05/2022 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Ufficiale Giudiziario in data 30/04/2022 rep. 1011, richiedente

[REDACTED] a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.73

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

Immobiliare di Casale Monferrato il 30/05/2022 ai nn. 2761/2196 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di
[REDACTED]

La trascrizione grava su Casale M.to F.36 n. 4480 sub 4, sub 13, sub 17, Casale M.to F.73 n.4 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 15, sub 16, sub 23, Casale M.to F.73 n.4 e n.10.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 01/08/2014 ai nn. 3615/327 da atto notarile pubblico notaio Rondano Pietro del 01/08/2014, rep. n. 14832/7768, per complessivi euro 2.000.000 (capitale euro 1.000.000) e durata 15 anni contro [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di [REDACTED]
[REDACTED] gravante su Casale M.to F.73 n.4 sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 15, sub 16, sub 23, Casale M.to F.73 n.4 e n.10.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 04/05/2022 ai nn. 2220/237 derivante da Decreto Ingiuntivo del 28/04/2022 ai nn.484/2022, emesso da Tribunale di Vercelli, contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore di
[REDACTED] per un ammontare totale di euro 180.000 (capitale euro 94318,27), gravante sui fabbricati di cui F.36 n.4480 sub 4, sub 13, sub 17.

Risultano oneri e/o spese condominiali a carico dell'esecutata come da prospetto riportato al punto 11). Al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi, **a parte il creditore [REDACTED] titolare di ipoteca.**

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Allo stesso modo per i terreni si assumono i valori medi agrari dei terreni nella provincia di Alessandria aggiornati all'anno 2022.

		LOTTO 2 – F.73 n.4 sub5	
Totale – 15% per immobile locato			64460

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

		LOTTO 3 – F.73 n.4 sub6			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Appartamento	126	1,00	126,00	900	113400
Cantina	4	0,50	2,00	300	600
Balconi/Terrazzi	12	0,30	3,6	300	1080
Area verde pertinenziale	185	0,30	55,5	150	8330
TOTALE					123410
Totale – 15% per immobile locato					104900

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

		LOTTO 4 – F.73 n.4 sub7			
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Appartamento	75	1,00	75,00	900	67500
Cantina	4,7	0,50	2,35	300	705
Balconi/Terrazzi	11,5	0,30	3,45	300	1035
Area verde pertinenziale	-----	0,30	-----	-----	-----
TOTALE					69240
Totale – 15% per immobile locato					58850

		LOTTO 13 – F.36 n.4480 sub13				
Appartamento	130	1,00	130,00	870	113100	
Cantina	4,2	0,50	2,10	300	630	
Balconi/Terrazzi	-----	0,30	-----	-----	-----	
Area verde pertinenziale	-----	0,30	-----	-----	-----	
TOTALE					113730	

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

		LOTTO 14 – F.36 n.4480 sub17				
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €	
Appartamento	98	1,00	98,00	870	85260	
Cantina	3,9	0,50	1,95	300	585	
Balconi/Terrazzi	2,8	0,30	0,84	300	252	
Area verde pertinenziale	-----	0,30	-----	-----	-----	
TOTALE					86100	
Totale – 15% per immobile locato					73190	

TOTALE GENERALE LOTTI F.36 N.4480

265.730

Pertanto, il valore venale finale degli immobili facenti parte del compendio di cui F.36 n.4480 (arrotondando le cifre agli importi superiori o inferiori a seconda che la cifra superi o meno i 5 euro) ammonta a:

242.940 euro, dicensi euro duecentoquarantaduemilanovecento40, come si può desumere dal prospetto precedente.

TERRENI

		LOTTO 15 – F.73 n.10				
Descrizione	Superficie are ca	Qualità	Valore Agricolo medio €/ha (*)	Valore stimato a € per are ca	Valore complessivo €	
Terreno	34 are 50 ca	Seminativo irriguo	24.434	8430	8430	
TOTALE					8430	

(*) da Quadro d'insieme dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) €/ha per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Alessandria VALORI PER L'ANNO 2022 - Riferimento all'anno 2021 (Art. 41 D.P.R 08/06/2001 N° 327 e s.m.i.).

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CASALE MONFERRATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO


Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,7	3,9	L
Box	NORMALE	590	880	L	3,8	5	L

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – 

26

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Posti auto coperti	NORMALE	480	650	L	2,5	3,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	340	500	L	1,8	2,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CASALE MONFERRATO


Fascia/zona: Suburbana/BORGATA SAN GERMANO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – 

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

La mappa mostra i **prezzi medi degli immobili residenziali** nel comune di Casale Monferrato. Il **periodo di riferimento è Ottobre 2022**.

vendita

891 €/m² da € 313 €/m² a € 1.490 €/m²

Altri riferimenti



Trilocale via Corte d'Appello, Centro, Casale Monferrato [Casale Monferrato Via Corte d'Appello](#) € 175.000 3 locali 124 m²superficie 1 bagno T piano – 1411 euro/mq.



Appartamento via SAFFI, Centro, Casale Monferrato [Casale Monferrato Via SAFFI](#)

€ 120.000 5 locali 120 m²superficie 1 bagno 3 piano 1000 euro/mq



Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

Bilocale regione Mandoletta, Casale Monferrato [Casale Monferrato Regione Mandoletta](#) € 58.000 2 locali 68 m²superfici 1 bagno 853 euro/mq

Pertanto, il valore commerciale totale stimato degli appartamenti di cui F.73 n.4 sub4, 5, 6, 7, 10, 11,12,13,15,16 ammonta ad euro 771.620 euro + 65.000 euro (F.73 n.4 sub 23) (diconsi euro settecentosettantunmilaseicento20,00 + sessantacinquemila,00) mentre quello degli immobili di cui F.36 n.4480 sub4, sub13 e sub 17 è pari ad euro 242.940 euro (diconsi euro duecentoquarantaduemilanovecento40,00).

Infine il valore commerciale dell'unico terreno di cui F.73 n.10 è pari ad euro 8430,00 (diconsi euro ottomilaquattrocento30,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati nei diversi lotti già costituiti in precedenza di seguito elencati:

LOTTO N.	SUPERF. COMM. (mq.)	DESCRIZIONE	Valutazione (€)
1	120	appartamento situato a piano terra e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni ed area verde pertinenziale con cantina pertinenziale a piano seminterrato, superficie totale circa 120 mq., altezza 2,90 m., dotato di area verde esclusiva di circa 37 mq. e di cantina a piano seminterrato di circa 4,3 mq. descritto al NCEU del comune di Casale M. (AL) come F.73 n.4 sub4, strada Al -S. Germano n.10, categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6 vani, Piano S1-T - Rendita € 325,37	93770
2	92	appartamento situato a piano terra e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, terrazza di circa 5 mq. e terreno pertinenziale di circa 118 mq. superficie totale di circa 92 mq., altezza 2,75 m. e dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,4 mq. descritto al NCEU del comune di Casale M. (AL) come F.73 n.4 sub5, strada Al -S. Germano n.10, categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 5 vani, Piano S1-T - Rendita € 271,14	64460
3	126	appartamento situato a piano terra e composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, ripostiglio, disimpegno, altro bagno, due camere, superficie totale di circa 126 mq., altezza 2,75 m., terrazza di	104900

LOTTO N.	SUPERF. COMM. (mq.)	DESCRIZIONE	Valutazione (€)
		n.4480 sub13, via Roma 197, categoria A/10 – Classe 4 – Consistenza: 6,5 vani Piano S1-3 – Rendita € 1426,71	
14	98	appartamento situato a quarto piano e composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, 2 camere, bagno per una superficie totale di circa 98 mq., altezza 2,7 m., 1 balcone di circa 2,8 mq. e dotato di cantina a piano interrato di 3,9 mq. circa descritto al NCEU del comune di Casale M. (AL) come F.36 n.4480 sub17, via Roma 197, categoria A/2 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani Piano S1-4 – Rendita € 441,57	73190
15	3450	Terreno di qualità seminativo irriguo descritto al NCT del comune di Casale M. (AL) come Foglio 73 n.10 – Qualità: seminativo irriguo – Classe 2 – 34 are 50 ca – R.D. 50,78 R.A. 30,29	8430

II) gli immobili oggetto del pignoramento risultano occupati per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al punto a) F.73 n.4 ad esclusione del magazzino di cui F.73 n.4 sub23, mentre per quanto attiene gli immobili di cui F. 36 n.4480 solo il sub 13 risulta libero, mentre i sub 4 e 17 sono occupati da altrettanti affittuari, come è risultato dal sopralluogo effettuato. Inoltre, esistono e sono registrati all'Agenzia delle Entrate contratti di affitto stipulati in data anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 30/05/2022 ai nn. 2761/2196, secondo quanto riportato nella tabella che segue. Esistono pertanto contratti di locazione in essere che riguardano gli immobili pignorati; gli immobili sono invece intestati a [REDACTED]

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili sono soggetti a regime condominiale così come riportato, ma lo scrivente non ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

N. contratto	N. registrazione ADE	Contraente	Immobile locato
1	TSN20T001159000WE Del 16/07/2020	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 4
2	TSN15T002216000XF Del 25/11/2015	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 5
3	N.227 SERIE 3T Del 20/11/2013	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 6
4	TSN19T002231000HH Del 19/11/2019	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 7
5	TSN14T001308000SJ Del 10/09/2014	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 10
6	TSN21T001142000KB Del 17/06/2021	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 11
7	TSN18T002330000FF Del 05/12/2018	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 12
8	TSN21T002034000OF Del 18/11/2021	[REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 13
9	TSN18T000223000BB Del 30/01/2018	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 15
10	N.1525 SERIE 3T Anno 2014	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.73 n.4 sub 16
11	N.1978 SERIE 3T Anno 2007	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.36 n.4480 sub 4

Esecuz. n. 63/2022 R.G. – [REDACTED]

N. contratto	N. registrazione ADE	Contraente	Immobile locato
12	TSN17T001270000HH Del 12/07/2017	[REDACTED] C.F. [REDACTED]	F.36 n.4480 sub 17

Si riporta il riepilogo spese condominiali del fabbricato F.73 n.4 ed i residui conseguenti.

RIEPILOGO SPESE 2021/22 POST CONGUAGLIO

sub.	inquilino	luce scala	ascensore	manutenzione	riscaldamento	acqua	amministrato	totale spese
4	[REDACTED]	€ 263,21	€ 93,28	€ 57,00	€ 857,12	€ 362,57	€ 100,00	€ 1.733,18
5	[REDACTED]	€ 182,66	€ 74,28	€ 57,00	€ 578,88	€ 534,69	€ 100,00	€ 1.527,51
6	[REDACTED]	€ 262,44	€ 93,10	€ 57,00	€ 1.250,27	€ 640,90	€ 100,00	€ 2.403,71
7	[REDACTED]	€ 136,02	€ 63,27	€ 57,00	€ 540,29	€ 150,15	€ 100,00	€ 1.046,73
10	[REDACTED]	€ 223,58	€ 138,49	€ 57,00	€ 1.583,98	€ 446,80	€ 100,00	€ 2.549,85
11	[REDACTED]	€ 169,27	€ 119,99	€ 57,00	€ 1.040,39	€ 640,90	€ 100,00	€ 2.127,56
12	[REDACTED]	€ 238,47	€ 143,56	€ 57,00	€ 1.263,07	€ 384,54	€ 100,00	€ 2.186,64
13	[REDACTED]	€ 143,15	€ 111,10	€ 57,00	€ 877,23	€ 336,93	€ 100,00	€ 1.625,41
15	[REDACTED]	€ 227,72	€ 344,44	€ 57,00	€ 1.163,64	€ 410,18	€ 100,00	€ 2.302,98
16	[REDACTED]	€ 185,08	€ 314,97	€ 57,00	€ 814,93	€ 87,89	€ 100,00	€ 1.559,87

RESIDUO SPESE 2020/21 (COME DA PROSPETTO ANNO SCORSO)+SPESE ANNO 2021/22 – ACCONTI PAGATI NEL 21/22 = RESIDUO

sub.	inquilino	Residuo 20/21	Spese 21/22	acconti pagati	Residuo	
4	[REDACTED]	€ 354,71	€ 1.733,18	-€ 1.916,17	€ 171,72	
5	[REDACTED]	-€ 582,20	€ 1.527,51	-€ 1.437,36	-€ 492,05	NO CONGUAGLIO
6	[REDACTED]	€ 7.595,74	€ 2.403,71	-€ 798,14	€ 9.201,31	
7	[REDACTED]	-€ 342,19	€ 1.046,73	-€ 413,87	€ 290,67	
10	[REDACTED]	-€ 257,33	€ 2.549,85	-€ 1.440,00	€ 852,52	
11	[REDACTED]	-€ 31,58	€ 2.127,56	-€ 1.289,40	€ 806,58	
12	[REDACTED]	€ 1.704,53	€ 2.186,64	-€ 2.995,59	€ 895,58	
13	[REDACTED]	-	€ 1.625,41	-€ 404,00	€ 1.221,41	
15	[REDACTED]	€ 2.945,14	€ 2.302,98	-€ 1.759,47	€ 3.488,65	
16	[REDACTED]	da concordare	€ 1.559,87	€ 0,00	€ 1.559,87	concordare appuntamento

N.B. – I sigg. [REDACTED] affittuari del sub 13 risultano [REDACTED]

Nel prospetto che segue sono evidenziate le spese per inquilino e quelle addebitate alla proprietà in modo separato riguardanti gli immobili di cui F.36 n.4480 sub 4, 13 e 17. Le stesse sono evidenziate nei riquadri seguenti.

Si riportano le spese condominiali (residuo 2021 e saldo 2022) a carico di [redacted] + affittuari riguardanti il fabbricato F.36 n.4480 ed in particolare quelle riferite ai sub 4, 13 e 17:

GA Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica
 Condominio CORINO - C. Fisc. 91031720062
 VIA ROMA 197 - 15033 CASALE MONFERRATO (AL) [redacted]

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2021"
 Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021

Palazzina 1

	B/ASCENSORE	A/RESIDENTI	A/PROPRIETARI	C/LUCE SCALA	C1/LUCE ASCENSORE	C/PULIZIA	ACQUA FREDDA - CONTATORI	Movimenti personali	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
1/1												
1/1												
1/2												
1/2												
1/4												
1/4												
1/5												
1/6												
1/6												
1/7												
1/7												
1/7												
1/8												
1/8												
1/9												
1/10												
1/10												
1/11												
1/11												
1/11												
1/12												
1/12												
1/12												
1/13												
1/13												
1/14												
1/14												
1/15												
1/15												
1/16												
1/16												
1/16												
1/17												
1/17												
1/18												
1/18												
TOTALE COMPLESSIVO												

Legenda:

1/6 = appartamento F.36 N.4480 sub 4 1/13 = appartamento F.36 N.4480 sub 13 1/15 = appartamento F.36 N.4480 sub 17

GA Situazione versamenti
 Condominio CORINO - C. Fisc. 91031720062
 VIA ROMA 197 - 15033 CASALE MONFERRATO (AL) [redacted]

Esercizio ordinario "ORDINARIA 2022"
 Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

Unità imm. 1/6

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
05/01/2022 Rata n. 1	35,05	0,00	-35,05	Scaduta
15/06/2022 Rata n. 2	61,31	0,00	-61,31	Scaduta
31/07/2022 Rata n. 3	61,31	0,00	-61,31	Scaduta
15/09/2022 Rata n. 4	61,31	0,00	-61,31	Scaduta
15/10/2022 Rata n. 5	61,31	0,00	-61,31	Scaduta
15/11/2022 Rata n. 6	61,31	0,00	-61,31	
15/12/2022 Rata n. 7	61,36	0,00	-61,36	
Totale	402,96	0,00	-402,96	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 280,29 Euro.

L'Amm
 GEOM
 ACETI
 GIAN
 ANDRE

Esecuz. n. 63/2022 R.G. - [redacted]

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo - Via Liutprando 28 - Casale Monferrato



Situazione versamenti

Condominio CORINO - C. Fisc. 91031720062

Esercizio ordinario*ORDINARIA
2022*

Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

GEOMETRA ACETO

Unità imm. 1/13

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
05/01/2022 Rata n. 1	168,97	0,00	-168,97	Scaduta
15/06/2022 Rata n. 2	339,30	0,00	-339,30	Scaduta
31/07/2022 Rata n. 3	339,30	0,00	-339,30	Scaduta
15/09/2022 Rata n. 4	339,30	0,00	-339,30	Scaduta
15/10/2022 Rata n. 5	339,30	0,00	-339,30	Scaduta
15/11/2022 Rata n. 6	339,30	0,00	-339,30	
15/12/2022 Rata n. 7	339,28	0,00	-339,28	
Totale	2.204,75	0,00	-2.204,75	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.526,17 Euro.

L'Ann

GEOM
ACETO
GIAN
ANDRE



Situazione versamenti

Condominio CORINO - C. Fisc. 91031720062

Esercizio ordinario*ORDINARIA
2022*

Periodo: 01/01/2022 - 31/12/2022

GEOMETRA ACETO

Unità imm. 1/15

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
05/01/2022 Rata n. 1	49,04	0,00	-49,04	Scaduta
15/06/2022 Rata n. 2	119,48	0,00	-119,48	Scaduta
31/07/2022 Rata n. 3	119,48	0,00	-119,48	Scaduta
15/09/2022 Rata n. 4	119,48	0,00	-119,48	Scaduta
15/10/2022 Rata n. 5	119,40	0,00	-119,40	Scaduta
15/11/2022 Rata n. 6	119,48	0,00	-119,48	
15/12/2022 Rata n. 7	119,45	0,00	-119,45	
Totale	765,89	0,00	-765,89	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 526,96 Euro.

L'Ann

GEOM
ACETO
GIAN
ANDRE

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) la planimetria dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione dei lotti con indicazione dello stato di occupazione da parte del conduttore, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

Esecuz. n. 63/2022 R.G. -

37

CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale e visure/ certif. destinazione terreno);
- descrizione dei lotti di cui F.73 n.4;
- descrizione dei lotti di cui F.36 n.4480 sub 4, 13, 17;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c;
- verbali di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze.

Casale Monferrato, 29/11/2022

In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Coppo

A large, bold, black handwritten signature, likely of Silvio Coppo, is written over a light blue rectangular background.