
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Zaninetti Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	122
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta	24
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2023 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27



INCARICO

All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Ing. Zaninetti Alessandro, con studio in Corso Garibaldi, 126 - 13045 - Gattinara (VC), email alessandrozaninetti@libero.it, PEC alessandro.zaninetti2@ingpec.eu, Tel. 0163 833 279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2023 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) - Via Giovanni Lanza n. 12 , edificio Condominio largo Lanza (Coordinate Geografiche: Latitudine (WGS84): 45,13764020 - Longitudine (WGS84): 8,45064817)



Il Comune di Casale Monferrato è esteso 86,32 km quadrati; il territorio ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche accentuate. L'abitato, che conserva ancora il perimetro poligonale dell'antica cinta, si è sviluppato presso il Po dove comincia ad essere navigabile; confina con i comuni di Balzola (AL), Borgo San Martino (AL), Camagna Monferrato (AL), Candia Lomellina (PV), Coniolo (AL), Conzano (AL), Frassineto Po (AL), Morano sul Po (AL), Motta de' Conti (VC), Occimiano (AL), Ozzano Monferrato (AL), Pontestura (AL), Rosignano Monferrato (AL), San Giorgio Monferrato (AL), Terruggia (AL) e Villanova Monferrato (AL).

La città inoltre sorge su una posizione favorevole poiché si trova a poca distanza dai capoluoghi di Vercelli, Alessandria, Asti e Vercelli.



Sin da quando divenne municipium romano la città è stata il centro più importante del circondario; dopo un periodo di decadenza causata dalla caduta dell'Impero Romano Occidentale e dalle invasioni dei popoli barbari, infatti divenne libero Comune e dal XV al XVI secolo fu capitale dei Paleologi. Successivamente divenne dominio dei Gonzaga, che costituirono una delle più grandi e prestigiose cittadelle europee. Contesa nel corso del XVII e XVIII secolo tra francesi e spagnoli, durante il Risorgimento fu uno dei baluardi difensivi contro l'Impero austriaco. Nel ventunesimo secolo Casale, collocata all'interno del triangolo industriale Torino-Genova-Milano, è un importante centro industriale noto soprattutto per la produzione di cemento e per la presenza della dismessa fabbrica Eternit, che produceva l'omonimo materiale altamente dannoso per l'uomo a causa della presenza di fibre di amianto.

Casale è anche conosciuta a livello internazionale come sede delle maggiori industrie italiane del comparto del freddo, in particolare delle vetrine refrigerate e dei camion refrigerati; per questo motivo viene anche definita Capitale del Freddo.

È famosa per i biscotti krumiri.

L'economia oltre sul comparto industriale si basa sull'attività agricola, l'agricoltura produce ortaggi, cereali, frumento, foraggi, uva (da cui si ricavano pregiati vini Doc e Docg) e altra frutta; si pratica anche l'allevamento di avicoli, suini e bovini. È presente il servizio bancario; una buona rete commerciale, emittenti radiotelevisive, agenzie immobiliari e consulenza informatica completano il panorama del terziario. Tra le strutture sociali figurano tre case di riposo. Oltre le scuole dell'obbligo è possibile frequentare istituti di istruzione secondaria di secondo grado. Per l'arricchimento culturale si segnalano: la biblioteca civica "G. Canna", quella dell'archivio capitolare e quella del seminario vescovile, il museo civico e quello d'arte e storia ebraica. Per lo sport è a disposizione l'aereo club per volo a motore, paracadutismo e aeromodellismo. Buono l'apparato della ristorazione e del soggiorno. È assicurato il servizio ospedaliero.

La popolazione residente al 01/01/2023 è di 32.204 abitanti, il cui indice di vecchiaia è particolarmente elevato, vive per la maggior parte nel capoluogo comunale.

Casale Monferrato si trova in Zona climatica E con 2815 Gradi giorno; ha un rischio R = 4 dal punto di vista sismico.



Figura 2 – Ubicazione del sito



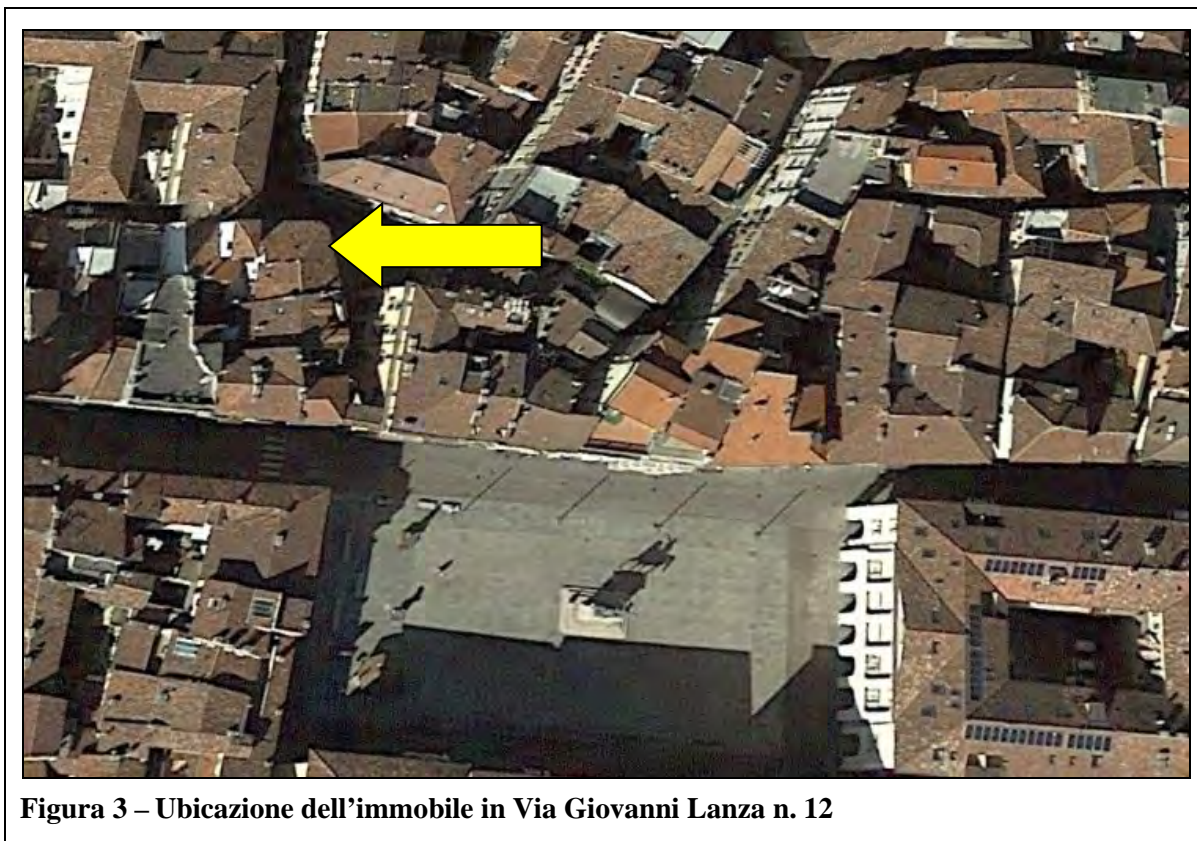


Figura 3 – Ubicazione dell'immobile in Via Giovanni Lanza n. 12

DESCRIZIONE

La proprietà oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di CASALE MONFERRATO (AL) in Via Giovanni Lanza n. 12, una delle vie più antiche e centrali della città, trattasi di immobile a destinazione residenziale al secondo piano di un condominio, ristrutturato nella seconda metà degli anni ottanta. Il condominio è dotato di ingresso prospiciente vicolo Gillone. Il piano dell'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale. L'alloggio presenta due affacci, a sud ed ovest, sulla via pubblica (Via Lanza). Trattasi di complesso condominiale a tre piani fuori terra, denominato "CONDOMINIO LARGO LANZA" costituito da locale commerciale (ristorante) al piano terra ed interrato e da sei alloggi (due per ogni piano) ubicati al primo, secondo e terzo piano; nel sottotetto (quarto piano fuori terra) sono stati ricavati locali pertinenziali alle unità abitative, ad uso ripostiglio. Situato nel centro storico di Casale Monferrato, a due passi dall'area pedonale, dove si possono trovare bar e negozi ma, anche mercatini che quasi tutte le settimane occupano Piazza Mazzini (detta Piazza Cavallo), adiacente al Duomo e alla Via Roma (la via principale di Casale).

La vendita del bene **non è soggetta IVA**.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



In data 15/09/2023 il Custode Giudiziario **** Omissis ****, nominato con provvedimento del G.E. Dott.ssa Annalisa FANINI del 01/09/2023, tramite PEC comunica alla società esecutata la necessità di poter procedere al sopralluogo fissato per il giorno 27/09/2023 alle ore 9:30.

Il giorno stabilito mi sono trovato presso l'immobile alla presenza del Custode Giudiziario, mancando l'esecutata, non è stato possibile accedere all'interno dell'alloggio ma solo nelle parti comuni.

Contattata telefonicamente l'esecutata, è stato fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 02/10/2023 alle ore 9:30, alla presenza del Custode Giudiziario della signora **** Omissis ****, legale rappresentante della società, e del marito signor **** Omissis ****.

Durante il sopralluogo procedevo all'accertamento, alla presa visione, anche a mezzo di immagini fotografiche, del bene immobile oggetto di valutazione, al rilievo in parte dei manufatti e delle relative specifiche tecniche.

Non è stato possibile accedere al ripostiglio pertinenziale, posto nel sottotetto, in quanto la proprietà non disponeva delle chiavi.

L'esecutata dichiarava che "le tre porte d'arredo di ingresso alle camere saranno rimosse in quanto non sono di sua proprietà e non erano presenti al momento dell'acquisto".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Giovanni Lanza n. 12 , Condominio largo Lanza

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

L'esame della documentazione prodotta ha permesso di accertare la completezza ex art. 567 comma 2 C.P.C. risulta, infatti agli atti (caricata sul portale di riferimento) la Certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, notaio in Palermo (PA) con studio in Via Guglielmo Marconi n. 1. Sono stati acquisiti la visura storica per immobile (ALLEGATO 1) e la planimetria catastale (ALLEGATO 2) ai fini di una corretta identificazione; l'elaborato planimetrico non è presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate. L'estratto mappa (ALLEGATO 3) fa parte della documentazione caricata sul portale. Tutta la documentazione consultata, inerente all'Esecuzione Immobiliare n. 29/2023 R.G.E. per l'unità immobiliare di cui all'oggetto, è quella trasmessa dal Tribunale di Vercelli è caricata digitalmente sul portale www.procedure.it nell'area riservata dedicata ai periti tramite il link "area riservata-accesso magistrati e professionisti", alla quale si rimanda.

Trattandosi di AREA URBANA inferiore a 5.000 mq di pertinenza di edificio censito al nuovo catasto edilizio urbano, come indicato al Capo II Art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non necessita il Certificato di destinazione Urbanistica (C.d.U.).



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla Visura ordinaria in data 07/11/2023 (ALLEGATO 4), la società risulta iscritta al Registro delle Imprese di MILANO MONZA BRIANZA LODI, con sede in Milano (MI) Foro Buonaparte n. 63 e presenta un unico titolare di cariche:

- **** Omissis ****.

CONFINI

Il complesso immobiliare, distinto al catasto Terreni al Foglio n. 36 Allegato D mappale n. 4319, confina nell'insieme: mappali nn. 4317, 4894, 5085, del foglio n. 36 del Comune di Casale Monferrato, e strade comunali (Vicolo Gillone, Largo Lanza e Via Lanza).

L'unità immobiliare posta al secondo piano confina: a nord con immobile mappale n. 4894, ad est con alloggio n. 4 di proprietà **** Omissis ****, pozzo di luce e vano scala comune, a sud con alloggio n. 4 e con Largo Lanza, e ad ovest con Via Lanza.

Il ripostiglio ad uso deposito, posto al quarto piano, confina a nord con spazio libero, ad est con ripostiglio alloggio n. 4 e disimpegno comune, a sud con disimpegno e vano scala comuni, ad ovest con pozzo di luce.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,81 mq	126,68 mq	1	126,68 mq	>2,70 m	Secondo
Sottotetto pertinenziale (autonomo)	8,76 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	2,10 m (media)	Quarto
Totale superficie convenzionale:				128,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle misurazioni effettuate in loco. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.



Internamente l'alloggio si compone come segue:

Piano secondo

Al piano secondo a cui si accede attraverso il vano scala condominiale, sono presenti soggiorno (s.u. 27,31 mq), camera (s.u. 18,56 mq), disimpegno (s.u. 2,74 mq), bagno completo (s.u. 5,07 mq), camera (s.u. 21,86 mq) e cucina (s.u. 27,27 mq). Tutti i locali godono di illuminazione diretta ed i rapporti aeroilluminanti rispettano l'art. 5 del DM 75. I locali presentano volta piana con altezze di circa 3,20 m, ad eccezione della camera, posta a nord-ovest, con volta a botte con altezza pari a 2,40 m all'imposta e 3,28 m al centro.

Piano quarto (sottotetto)

Al piano sottotetto si accede attraverso il vano scala condominiale è presente un locale pertinenziale ad uso ripostiglio (s.u. 8,76 mq) dotato di illuminazione diretta ed altezze minima pari a 1,35 m e massima pari a 2,87 m.

Le dimensioni di tale locale sono state ricavate dagli elaborati grafici di progetto in quanto non è stato possibile accedervi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/11/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 546, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,72 Piano 2 - 4
Dal 01/01/1992 al 01/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 546, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2 - 4
Dal 01/03/1993 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 546, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2 - 4
Dal 26/08/2005 al 13/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2 - 4
Dal 13/09/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 454,48 Piano 2 - 4
Dal 09/11/2015 al 25/09/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 124 mq Rendita € 454,48 Piano 2 - 4



Il titolare catastale corrisponde a quello reale, ma è riportata erroneamente la sede, infatti con Atto n. 22.683/8.651 del 13/09/2009 Notaio Massimo GAGNACCI è stata trasferita la sede sociale da Casale Monferrato (AL) a Milano (MI).

VARIAZIONE del 16/11/1990 in atti dal 03/06/1992 FRAZIONAMENTO FUSIONE AMPLIAMENTO (n. 1134.1/1990)

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 26/08/2005 Pratica n. AL0136104 in atti dal 26/08/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18885.4/2005)

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

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	4319	10	1	A2	1	5,5 vani	124 mq	454,48 €	2 - 4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
36	4319				Ente Urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La visura catastale, presenta difformità nei dati anagrafici dell'intestatario in quanto la sede non è a Casale Monferrato (AL) ma a Milano (MI), mentre non ci sono difformità nella toponomastica, nella titolarità e nel numero dei vani catastali; quest'ultimi dovrebbero rimanere invariati anche a seguito della presentazione della pratica di aggiornamento di cui sotto. La planimetria desumibile dall'archivio dell'Agenzia del Territorio di Alessandria Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato, acquisita in data 25 settembre 2023, rileva alcune difformità (ALLEGATO 5): il ripostiglio adiacente alla cucina e la porta, tra il disimpegno ed il soggiorno, sono stati rimossi. Risulta anche un errore di rappresentazione del muro di separazione tra la camera e la cucina.

La presentazione in ritardo della variante comporta l'applicabilità di una sanzione in relazione agli importi vigenti al momento dell'infrazione. Nel caso in questione l'infrazione è stata commessa da oltre 5 anni (termine



di decadenza dell'azione sanzionatoria) per cui parrebbe non esserci alcun rischio di essere sanzionati. Dovrà essere presentata la pratica di aggiornamento della planimetria catastale, mediante procedura DOFCA le cui spese tecniche possono essere stimate in euro 600,00 (+ I.V.A. 22% e Cassa Previdenza 4%) e in euro 50,00 per i diritti catastali: per un totale di euro 811,28.

Secondo il parere del Consiglio Nazionale del Notariato espresso nello studio 1-2011/E dal titolo "Vendita forzata e nuova normativa in materia di conformità dei dati catastali" pubblicato il 11/03/2011 la disposizione di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto delle planimetrie catastali non si applica per le Esecuzioni Immobiliari; ciò è riconfermato nello studio n. 31-2018/E dal titolo "Vendita fallimentare e atto notarile".

Il lotto individuato al Catasto Terreni Foglio n. 36 Allegato D Mappale n. 4319 deriva dall'originario mappale individuato al Catasto terreni Foglio n. 36 Mappale n. 211.

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da effettuare.

PATTI

Alla data attuale non risultano patti in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del complesso condominiale risulta essere discreto.
Lo stato conservativo dell'appartamento oggetto di stima risulta essere buono.

PARTI COMUNI

L'immobile è comprensivo delle quote di comproprietà sulle parti comuni del complesso condominiale tali per legge, uso e destinazione separatamente inalienabile.
Al suddetto appartamento compete una quota di comproprietà rispetto all'intero complesso pari a **millesimi 116**.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame della documentazione disponibile e dall'esame dei luoghi oltre che dagli accertamenti presso il SUE di Casale Monferrato:

- non sono risultati sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e nemmeno di altra natura;
- non rilevati diritti demaniali o usi civici che impongono oneri.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale nel quale è inserito l'alloggio, si trova nel centro storico di Casale Monferrato, in un edificio del' 800, vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici, con affaccio su Via Lanza (lato sud e ovest). Caratteristica dell'edificio è la torretta raggiungibile dalla scala condominiale da cui si può ammirare la città dall'alto.

La struttura portante è in muratura, come alcune volte conservate, i nuovi solai, ricostruiti nel 1986, sono in laterocemento. La copertura è in coppi posati su lastra di sottocoppo, posata su struttura in legno e coibentata. L'intonaco della facciata è stato rifatto nel 2013 ed è prevista la tinteggiatura esterna (l'immobile è in lista per il "BONUS FACCIATE" rilasciato dal Comune). L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite vano scala condominiale con accesso da Vicolo Gillone, le pedate, le alzate ed i pianerottoli della scala sono in marmo, mentre le ringhiere sono in ferro battuto con corrimano in legno.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

- Fondazioni: dirette di tipo continuo in muratura.
- Strutture verticali: in muratura (muri perimetrali e di spina).
- Solai: travetti in laterocemento con interposte pignatte e volte a vela in muratura.
- Copertura: a padiglione e a capanna con struttura in legno e tegole in cotto (coppi).

Per quanto concerne l'appartamento ubicato al secondo piano con affaccio sui due lati di Via Lanza:

CARATTERISTICHE EDILIZIE COSTRUTTIVE

- Portoncino di accesso: blindato spessore 7 cm.
- Serramenti esterni: tipologia ad ante battenti, materiale legno abete laccati bianchi spessore 58 mm con vetro doppio 4/6/4 ad eccezione del bagno (vetro semplice), con persiane in legno abete laccate marrone spessore 35 mm, per la parte superiore della porta balcone (le finestre della cucina e del bagno sono prive di persiane).
- Porte interne: tipologia ad anta battente, finitura legno tamburato, liscia piena, verniciata come le pareti del disimpegno (tinta grigia) per il bagno, e con telaio minimale in alluminio e vetro temperato per le camere **(queste tre porte saranno rimosse in quanto non di proprietà dell'esecutata)**.
- Pareti e soffitti: rivestite con intonaco civile e tinteggiate con idropittura.
- Pavimentazioni interne: soggiorno, disimpegno e cucina grès porcellanato dimensioni 30 x 30 cm posa in diagonale; bagno monocottura dimensioni 19 x 30 cm posa dritta, camere pavimento in legno a doghette di rovere incollato, dimensioni 5 x 35 cm posa a correre; battiscopa in legno (altezza 7 cm).
- Rivestimenti: bagno piastrelle in monocottura dimensioni 19 x 30 (h) cm con decori, altezza di posa 240 cm.
- Pezzi sanitari: vaso e bidet a terra, doccia quadrata e lavabo con colonna in ceramica. Cassetta di scarico wc esterna.
- Balconi: alla francese, soglia in pietra e parapetto in ferro battuto.
- Davanzali radiatori: marmo "Botticino".

IMPIANTI

L'immobile è dotato di impianti elettrico, televisivo, idrico, riscaldamento ed antifurto. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità; comunque è necessario richiedere il controllo di un tecnico abilitato.

L'impianto elettrico tensione 220 V sottotraccia, presenta supporti ed accessori ditta "Bticino" serie Magic (le placche serie Magic Oxidal).

L'abitazione è dotata di impianto citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato autonomo a gas metano, è costituito da caldaia murale a condensazione (Vailant ecoTecpro VMW 286/5-3 A) ubicata nel bagno, completo di radiatori in ghisa modello "Neoclassic" con cronotermostato "Perry".

L'impianto idrico è stato derivato dalla rete comunale e presenta un contatore centralizzato (allaccio lavatrice nel bagno), l'immobile è collegato alla rete fognaria pubblica.



Completa la suddetta descrizione la documentazione fotografica (ALLEGATO 6).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** ai fini di gestire la propria attività ed utilizzato come "studio" dal Signor **** Omissis **** marito della Signora **** Omissis ****, legale rappresentante della società, il quale ha dichiarato che a partire dalla data del 02/10/2023 trasferirà la sua attività altrove.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Territoriale di Casale Monferrato alla data del 19 settembre 2023 non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato come da comunicazione AGEDP-AL_103743_2023_1786 del Direttore dell'Ufficio Territoriale Dott. Elena NEGRI (ALLEGATO 7).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 24/12/1984 al 10/12/1985	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Casale Monferrato	06/06/1985	32	888		
Dal 10/12/1985 al 01/03/1993	**** Omissis ****	Scrittura privata				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			Notaio Giorgio BARALIS di Casale Monferrato (AL)		27.987	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Registro Casale Monferrato	10/12/1985	3.921	449		



Dal 01/03/1993 al 13/09/2009	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giorgio BARALIS di Casale Monferrato (AL)	01/03/1993	43.336	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	31/03/1993	1.455	1.199
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	22/03/1993	364	Serie 2V		
Dal 13/09/2009	**** Omissis ****	Atto di mutamento di denominazione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo CAGNACCI di Casale Monferrato (AL)	13/09/2009	22.683	8.651
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	21/09/2010	4.682	3.379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata in quanto la società **** Omissis **** in data 13/09/2009 ha cambiato la ragione sociale e la sede legale.

La sede legale è stata trasferita a Milano (MI) Foro Buonaparte n. 63 con l'atto soprariportato nn. 22.683/8.651 Notaio Massimo CAGNACCI, trascritto il 21/09/2010 ai nn. 4.683/3.380.

L'atto di provenienza è riportato nella Certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia BARBAGALLO, notaio in Palermo (PA) con studio in Via Guglielmo Marconi n. 1.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 25/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 08/06/2017
Reg. gen. 2.522 - Reg. part. 279
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Massimo CAGNACCI di Casale Monferrato (AL)
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 2.522
N° raccolta: 279
Note: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. domicilio Ipotecario: Corso Indipendenza n. 31 CASALE MONFERRATO (AL). Durata: 20 anni.
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Casale Monferrato il 01/06/2022
Reg. gen. 2.823 - Reg. part. 303
Quota: 1/1
Importo: € 89.306,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 44.653,07

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2023
Reg. gen. 1.758 - Reg. part. 1.470
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Trascritto a Milano il 07/04/2023
Reg. gen. 1.935 - Reg. part. 136
Quota: 1/1



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'Iscrizione IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a Casale Monferrato del 11/08/2014 Reg. Gen. 3.761 - Reg. part. 345 Atto nn. 25.612/10.710 del 08/08/2014 Notaio Massimo CAGNACCI è stata cancellata totalmente in data 01/09/2017.

In data 04 luglio 2023 **l'Agenzia delle Entrate - Riscossione** chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dall'Esecuzione Immobiliare, per il **proprio credito di € 73.173,17**.

Non vi sarà alcun effetto in capo all'acquirente su eventuale debenza dell'IMU e della TASI, in quanto rimane a carico del debitore esecutato sino a quando le formalità relative alla procedura di vendita forzata dell'immobile non siano state conseguentemente trascritte in conservatoria dei registri immobiliari.

(I dati sono aggiornati al 25/09/2023 Ispezione n. T267512 - ALLEGATO 8)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Casale Monferrato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. del 06/06/1989, n. 93-29164, l'ultima modifica ed integrazione è la Variante N. 27 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 28/07/2022.

Il vigente PRGC classifica l'area in cui sorge l'immobile "**Area del centro storico parte occidentale**" ed in particolare l'edificio come "Edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (RS), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia di tipo a (REa), con normativa di utilizzo di cui all'art. 16.3/1.

In ALLEGATO 9 sono riportate l'estratto cartografico del P.R.G.C. e le Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Le ricerche e gli accertamenti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casale Monferrato, ai nominativi noti o presunti possibili, non hanno permesso di individuare i documenti autorizzativi dell'erezione del fabbricato originario. Dall'esame della tipologia edilizia e dalle tecniche costruttive applicate, nonché dai documenti storici, si può concludere che l'immobile oggetto di esecuzione sia stato edificato ante 1942, anno di promulgazione della prima legge quadro urbanistica Legge n. 1150 del 17 agosto 1942, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942. Gli immobili ed interventi realizzati quindi prima del 31 ottobre 1942 in tutto il territorio comunale sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi.

L'immobile è presente sulla mappa all'impianto al foglio n. 36 Allegato A Foglio n. 4 mappale n. 211 (ALLEGATO n. 10) e sulla mappa dell'Istituto Geografico De Agostini Novara del 1914.

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casale Monferrato è stata reperita:

- **Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 400 in data 11/11/1986** a nome **** Omissis **** per eseguire "intervento di risanamento conservativo, riguardante il consolidamento statico di alcuni orizzontamenti, l'eliminazione di tramezzature interne e di latrine e balconi sul prospetto del cortiletto interno, nonché



refacimento del tetto con manto di copertura in coppi..." (ALLEGATO 11);

- **Autorizzazione prot. n. 2142/33RD del 13/02/1989** a nome **** Omissis **** per eseguire le "varianti al progetto di cui all'Autorizzazione n. 400 in data 11/11/1986" (ALLEGATO 12). I lavori sono stati ultimati in data 17/05/1990;

- **Autorizzazione di abitabilità n. 60 in data 12/06/1990**, rilasciata con sopralluogo (ALLEGATO 13).

Con tali autorizzazioni è stato realizzato l'immobile oggetto di esecuzione e legittimato come da elaborati grafici allegati (ALLEGATO 14).

Estesi a tutto il condominio sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 384 del 22/10/1986 a nome **** Omissis **** per lavori di intonacature e tinteggiatura;

- Comunicazione Inizio Lavori n. 313 del 02/08/2013 a nome Condominio Largo Lanza per rifacimento intonaco. Inizio lavori in data 08/08/2013 e fine lavori in data 20/09/2013;

- Comunicazione Inizio Lavori n. 566 del 20/10/2017 a nome Condominio Largo Lanza per rifacimento manto di copertura ed interposizione di lastra ondulata sottocoppo con manto di copertura in coppi con integrazione di orditura secondaria - Inserimento di fermaneve e realizzazione di coibentazione. Inizio lavori in data 23/10/2017 e fine lavori in data 29/11/2017.

Non risulta il titolo abilitativo della demolizione del ripostiglio in adiacenza alla cucina, l'esecutata ha riferito che al momento dell'acquisto non c'era. In mancanza del titolo abilitativo, da indagine preliminare le opere parrebbero sanabili, ex art. 36 D.P.R. 380/2001 Testo Unico, in quanto sembrerebbero conformi sia al piano vigente ed adottato all'epoca della sua realizzazione, sia a quelli vigenti ed adottati all'epoca della stesura della presente relazione. Trattandosi di opere soggette a C.I.L.A. la sanzione minima è pari a euro 1.000,00. La mancanza, però del permesso in sanatoria, non renderebbe nulla la vendita in quanto trattasi di atto derivante da procedura esecutiva immobiliare in cui l'immobile si trova nelle condizioni previste per la presentazione del titolo abilitativo in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria (D.L. 23 aprile 1985 n. 146 convertito in Legge n. 298 del 21 giugno 1985); le spese tecniche possono essere stimate in euro 1.268,80 (I.V.A. 22% e Cassa Previdenza 4% comprese) ed i diritti di segreteria in euro 100,50: per un totale di euro 1.269,30.

Dovrà comunque essere realizzato un antibagno, con la posa di tre porte e relative tramezze separanti il soggiorno, la cucina e la camera, il tutto per un costo di 3.650,00 euro oltre I.V.A. al 10%: per un totale di 4.015,00 euro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Non risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) ai sensi D.G.R. Piemonte n. 14-2119 del 21/09/2015 e del Decreto 26 giugno 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico. In base al parere del Consiglio Nazionale del Notariato espresso nello studio 26-2014/C dal titolo "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica" pubblicato il 28/10/2014 non necessita in quanto le Esecuzioni Immobiliari sono



esentate dall'obbligo.

- Certificati di conformità degli impianti: non forniti. Pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, dovrà dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi, alla normativa vigente in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi dell'eventuale procedura esecutiva, da ogni responsabilità al riguardo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è ubicato nel "CONDOMINIO LARGO LANZA" (c.f. 910011940060) amministrato dal geom. Claudio NOE' con studio in Via Canna n. 4 CASALE MONFERRATO (AL).

Dai bilanci di spesa approvati dall'assemblea di condominio relativi all'esercizio ordinario "2022" Periodo 01/01/2022 - 31/12/2022 ed esercizio ordinario "2023" Periodo 01/01/2023 - 31/12/2023, si può riassumere il seguente quadro economico relativo all'immobile di proprietà dell'esecutata:

CONSUNTIVO Esercizio 2022

Totale dovuto: euro 814,99 - Saldo Gestione precedente "2021": euro 4.148,22 - Saldo esercizi straordinari: euro 1.303,78 - Rate Versate: euro 4.475,00

SALDO GESTIONE FINALE A DEBITO: euro 1.791,99

PREVENTIVO Esercizio 2023

Totale dovuto: euro 862,99 Saldo Gestione precedente "2022": euro 1.791,98

SALDO GESTIONE FINALE A DEBITO: euro 2.654,97

L'articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, al secondo comma recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente" per cui attualmente sono a carico del futuro acquirente: **euro 2.654,97** (862,99 + 1.791,98).

In ALLEGATO 15 i Bilanci delle Spese Condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Giovanni Lanza n. 12 , Condominio largo Lanza
Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 4319, Qualità Ente Urbano
al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 124 mq, Rendita Euro 454,48.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 106.970,40



L'ATTUALE VALORE DI MERCATO dell'immobile in oggetto, viene quantificato tenendo conto delle intrinseche caratteristiche dello stesso come emerge dalla descrizione fornita, di quei fattori estrinseci che intervengono in una stima di questo tipo, anche se non espressamente elencati (*quali ad esempio la posizione urbanistica ed il possesso o meno*); di quegli elementi che si possono considerare comparativi ed a cui è fattibile fare riferimento, ricavati da precedenti vendite/valutazioni di beni simili nonché delle indicazioni che si ricavano dal Listino dei prezzi medi degli immobili nel comune di Casale Monferrato; della situazione del mercato immobiliare della zona in cui i medesimi gravitano, avendone analizzate la "domanda" e l'"offerta" che propongono, le alienazioni concluse e lo specifico "momento" del settore; del tipo di Procedura che richiede la stima con le finalità che si prefigge e modalità per ottenerle.

Nel difficoltoso momento economico del settore compravendite immobiliari, "stagnante" e con poche realtà veramente positive ma più che altro rivolte ad altri tipi di bene per differenti soggettivi fattori (*ad esempio investimento - "seconda casa" - esigenze residenziali/lavorative - ecc.*), non apparendo una ripresa a breve.

Dalla seconda metà del 2022 si è ricominciato a registrare un rallentamento nel mercato immobiliare che prosegue anche nel 2023 (secondo i dati elaborati dal Consiglio Nazionale del Notariato, nel corso dei primi sei mesi del 2023, le compravendite sono diminuite dell'8,7% rispetto allo stesso periodo del 2022); la flessione è ancora maggiore per le case esistenti rispetto a quelle nuove, questo per via delle nuove tecnologie legate soprattutto al risparmio energetico; dovuto alle incerte condizioni legate all'inflazione ed alle guerre in Ucraina e Palestina.

Secondo gli esperti "Il mercato immobiliare nel 2023 continuerà a essere guidato da chi cerca abitazioni più grandi (anche come conseguenza dello smartworking dovuto al COVID-19), da chi punta all'efficienza energetica cercando abitazioni più ecosostenibili e dalla crescente sensibilità verso la domotica e la tecnologia che spingerà molti verso l'acquisto di nuove costruzioni.

L'abbandono di parte del mercato degli immobili da ristrutturare, secondo gli esperti di Nomisma, è dovuto al ridursi il Superbonus per il 2023 dal 110 al 90 per cento. Per la fattispecie ed il momento economico, è basilare opinione dello scrivente che pure le condizioni estrinseche sono senz'altro scarse. In ogni caso sarà necessario effettuare una valutazione calibrata proprio su questi aspetti. Ancora ne deriva che, dovendo monetizzare ed avere qualche garanzia per farlo - o lo si vende con bassi valori alla sua consistenza commerciale o - e pare più logico, si tenta di venderlo con un valore che rappresenti a corpo sia la consistenza e sia il momento economico, quindi da quantificarsi opportunamente considerando il tutto per cercare di avere una qualche garanzia d'alienazione in tempi non lunghi.

Altro fattore negativo che influisce sul valore di mercato dell'immobile è la mancanza dell'ascensore e dell'autorimessa.

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito).

Il primo metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente i beni da stimare nel gradino della scala che presenta con i beni maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendite, riferiti ad immobili siti nel Comune di Casale Monferrato, ricavati dalle indagini effettuate in loco.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria (O.M.I.) Anno 2022 - Semestre 2, oltre che da ricerche su siti web specializzati. Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni in loco.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento o fruttuosità richiesto.

Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.



Anche per l'applicazione di tale metodo ci si è avvalsi di valori desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici;

- offerte di operatori immobiliari da verificare con l'ausilio di listini.

I canoni di locazione così rilevati sono oggetto di analisi e di ponderazioni (coefficienti di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$V = (R - S) / C$$

dove:

V = valore incognito del bene;

R = reddito lordo medio annuo realizzabile dal bene;

S = spese medie annue (manutenzioni straordinarie, imposte ammortamento, rischi locativi, ecc.) normalmente quantificate nel 30 - 40% del reddito lordo;

C = saggio di rendimento o fruttuosità richiesto, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento alle pubblicazioni: "Codice delle valutazioni immobiliari", edito da TECNOBORSA, al testo "Come si stima il valore degli immobili", di Marina TAMBORRINO de "IL SOLE-24 ORE" agli articoli pubblicati periodicamente su "Il Consulente Immobiliare" de "IL SOLE-24 ORE".

Indagini dirette.

I dati storici raccolti presso le primarie agenzie ed operatori del settore, presso gli uffici tecnici degli enti pubblici locali e presso la Conservatoria dei registri immobiliari per gli atti di compravendita hanno permesso di reperire gli elementi di mercato che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga e riguardanti sia la vendita che la locazione.

Su ciascun immobile utilizzato come elemento di comparazione è stato condotto un processo di adeguamento in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.

I dati relativi alle singole strutture sono stati perciò rettificati per tener conto di:

- diversa posizione;
- diverso livello edilizio (inteso come qualità e prestigio dell'immobile);
- diversa disponibilità urbanizzazioni e accessibilità;
- diverso taglio e funzionalità;
- diversa tipologie e caratteristiche degli impianti;
- diversa epoca di riferimento del valore.

Ciascuna di queste voci è stata esplicitata mediante coefficiente.

Il prodotto di tali coefficienti ha dato luogo ad un coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione.

Effettuata una media aritmetica dei dati è stato possibile ricavare il valore medio unitario per questa tipologia immobiliare, che si può ritenere pari a:

- alloggi in condominio nel centro storico (completamente ristrutturati ed in un contesto completamente ristrutturato): **1.500,00 - 1.700,00 €/mq;**

- alloggi in condominio nel centro storico: **800,00 - 1.000,00 €/mq.**



AGENZIE IMMOBILIARI (Immobili in Via Lanza)			
Indirizzo	Superficie mq	Prezzo di Vendita euro	Prezzo di Vendita €/mq
Via Lanza n. 75	75	40.000,00	533,00
Via Lanza n. 128	75	42.000,00	560,00
Via Lanza snc	65	39.000,00	600,00
Via Lanza n. 77	55	35.000,00	636,00
Via Lanza n. 75	40	35.000,00	875,00
Via Lanza snc	110	120.000,00	1.090,00
Via Lanza n. 27	168	195.000,00	1.160,00

Per quanto concerne i dati riferiti alle locazioni di consistenze immobiliari destinate alla residenza da utilizzare per il metodo indiretto, occorre far presente che non essendo pubblici i contratti di locazione non è possibile reperire al riguardo elementi significativi. Per cui si procederà utilizzando i dati desumibili dalle offerte di locazione che verranno successivamente confrontati con i valori riportati nei principali listini immobiliari.

Il relativo valore unitario medio desumibile da tali elementi di mercato assomma a:

- alloggi in condominio nel centro storico (metratura di circa 100,00 mq): **400,00 - 450,00 € x mese.**

Borsini immobiliari.

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi al comune di Casale Monferrato è ubicato l'immobile in esame, desunti dalle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria (O.M.I.) e dai più accreditati borsini immobiliari reperibili sulla piazza.

TIPOLOGIA EDILIZIA	LISTINI	VENDITA		LOCAZIONE	
		Min. €/m²	Max. €/m²	Min. €/m² x mese (*1)	Max. €/m² x mese (*1)
Abitazioni civili	O.M.I. Casale Monferrato (*2)	680,00	1.000,00	2,70 (*3)	3,90 (*3)
Abitazioni in stabili di 1° fascia	Sito web Borsinoimmobiliare.it Casale Monferrato (*4)	937,00	1.210,00	3,91	5,10
Abitazioni in stabili di fascia media	Sito web Borsinoimmobiliare.it Casale Monferrato (*4)	767,00	992,00	3,18	4,14

(*1) La superficie è considerata lorda

(*2) Fascia/zona: centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: NORMALE

(*3) I dati rilevati sono relativi alla superficie lorda



(*4) ZONA CENTRALE

Posizione Zona: Centro

Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO.

Determinazione dei valori unitari (metodo diretto).

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne gli immobili dell'esecuzione, il valore medio unitario, vista la tipologia delle finiture, risulta pari a:

- alloggi in condominio nel centro storico (completamente ristrutturati ed in un contesto completamente ristrutturato): **1.500,00 €/mq;**

- alloggi in condominio nel centro storico: **900,00 €/mq.**

Questo poichè dopo il mese di settembre 2008, l'economia generale ha subito un crollo verticale, coinvolgendo tutti i settori economici (produttivo, commerciale e finanziario) tra questi anche il settore edile. Provocando la caduta più o meno accentuata dei prezzi di mercato degli immobili, questo anche a causa della difficoltà di accedere ai mutui e del perdurare della crisi che scoraggia gli investimenti da parte delle famiglie stante l'incertezza della continuità lavorativa.

Tale valore medio è stato assunto quale valore unitario degli immobili in oggetto.

Determinazione dei valori unitari (metodo indiretto).

Facendo di nuovo riferimento alle indagini di mercato riportate nei precedenti paragrafi, si ottiene che, per quanto riguarda gli edifici residenziali, il valore locativo unitario omogenizzato desumibile dalle offerte di locazione risulta pari a:

- alloggi in condominio nel centro storico: **4,00 - 5,00 €/mq mensili.**

Per quanto riguarda i saggi di capitalizzazione (R), con riferimento all'indagine di mercato condotta ed ai listini immobiliari, si ritiene di poter assumere il seguente valore: - per segmento residenziale: R = 4,00 %.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Poichè le indagini di mercato hanno permesso di determinare, per ciascun metodo di stima adottato, il valore unitario degli immobili, si riportano di seguito i valori di mercato delle unità appartenenti al compendio immobiliare conseguenti ad entrambi i metodi di stima adottati, nell'ipotesi di consistenze libere da vincoli locativi ovvero locate con canoni pari a quelli potenziali di mercato. Tali valori saranno raffrontati tra loro.

VALORE DI MERCATO (METODO DIRETTO).

VALORE A NUOVO: 1.500,00 €/mq inteso come completamente ristrutturato ed in un contesto completamente ristrutturato.

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO.

Premesso che l'alloggio è stato ristrutturato completamente nel periodo 1986 -1990, il sottoscritto ritiene di determinare il deprezzamento per vetustà e per obsolescenza per un periodo medio riferito al 1990.

Calcolo del deprezzamento percentuale per vetustà dell'immobile.

$$D1 = [(A + 20)^2 : 140] - 2,86$$

ove:

D1 = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100

$$A = 100 \times N : 100$$

dove N sono gli anni di vita (34 anni)

per cui:

$$D1 = [(34 + 20)^2 : 140] - 2,860 = 18\%.$$

Calcolo del deprezzamento percentuale in funzione all'obsolescenza e alla funzionalità globale dell'immobile.

L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono



interessate anche le strutture e le coperture (non è questo caso infatti la copertura è stata rifatta nel 2017). Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, in linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti **percentuali per obsolescenza e funzionalità globale (D2)**:

- normale = 0
- mediocre = 10 - 15 %
- superata = 15 - 25 % .

Dall'esame dello stato di fatto in cui si trova l'intero condominio si può ritenere che il deprezzamento da applicare in percentuale sia del 25 %, tenuto conto della rapida variazione degli standard di isolamento termico degli ultimi anni e del fatto che devono essere eseguiti lavori di manutenzione straordinaria per quanto riguarda la Direttiva "CASE GREEN", anche se si parla ancora di bozze, e che il condominio sia privo di ascensore e di autorimesse.

Determinazione del valore dell'immobile.

Possiamo ora procedere alla determinazione del valore unitario di stima dell'immobile con destinazione residenziale (appartamento in complesso condominiale) dato dalla seguente formula:

$$VE = V1 \times [100 - (D1 + D2)] / 100$$

dove:

VE = valore unitario di stima dell'edificio;

V1 = valore unitario dell'edificio da deprezzare;

D1 = percentuale di deprezzamento per vetustà;

D2 = percentuale di deprezzamento per obsolescenza e funzionalità;

per cui:

$$VE = 850,00 \text{ €/mq (VALORE DI MERCATO METODO DIRETTO)}$$

VALORE DI MERCATO (METODO INDIRETTO).

Il valore locativo degli immobili, a cui devono essere dedotte le spese medie annue, capitalizzato al saggio precedentemente assunto permette di calcolare il valore come segue:

Valore locativo unitario	Spese medie (40%)	Saggio capitalizzazione	Valore unitario
€m ² x anno	€m ² x anno	%	€m ²
54,00	21,60	4,00	810,00

RICONCILIAZIONE DEI VALORI.

I valori ottenuti con i due metodi adottati risultano in buon accordo tra loro e comunque con scarto compreso nell'usuale alea estimale. Pertanto si opera la riconciliazione convenzionale dei valori assumendone la media aritmetica, il valore unitario dei fabbricati in esame assomma a:

$$\text{Valore unitario} = (850,00 + 810,00) / 2 = 830,00 \text{ €/mq}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Giovanni Lanza n. 12, Condominio largo Lanza	128,88 mq	830,00 €/mq	€ 106.970,40	100,00%	€ 106.970,40
				Valore di stima:	€ 106.970,40

Valore di stima: € 106.970,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	811,28	€
Spese tecniche per regolarizzazione edilizia	1.269,30	€
Sanzione edilizia	1.000,00	€
Opere edili per regolarizzazione edilizia	4.015,00	€
Opere edili (posa n. 2 porte tra la camera ed il soggiorno) comprensive di I.V.A. 10%	880,00	€

Valore finale di stima: € 98.994,82

VALORE TOTALE IMMOBILE in c.t.: € 99.000,00 (dicasi euro novantanovemila virgola zero zero)

TALE VALORE SI INTENDE A CORPO e non a misura (eventuali differenze di misure non potranno dar luogo a riduzioni o aumenti di prezzo).

N.B. Attualmente a carico del futuro acquirente risulta: euro 2.654,97 spese condominiali non pagate (vedasi punto VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI).

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.

Gattinara, li 07/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Zaninetti Alessandro



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1 - Visura storica (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ ALLEGATO 2 - Planimetria catastale (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ ALLEGATO 3 - Estratto mappa (Aggiornamento al 03/04/2023)
- ✓ ALLEGATO 4 - Visura Camerale (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ ALLEGATO 5 - Difformità catastali (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ ALLEGATO 6 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ ALLEGATO 7 - Comunicazione Agenzia Entrate in riferimento contratti di locazione (Aggiornamento al 19/09/2023)
- ✓ ALLEGATO 8 - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 25/09/2023)
- ✓ ALLEGATO 9 - Estratto P.R.G.C. (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ ALLEGATO 10 - Estratto mappa all'impianto
- ✓ ALLEGATO 11 - Autorizzazione edilizia in sanatoria
- ✓ ALLEGATO 12 - Autorizzazione edilizia (opere in variante)
- ✓ ALLEGATO 13 - Autorizzazione di abitabilità
- ✓ ALLEGATO 14 - Elaborati grafici stato legittimo
- ✓ ALLEGATO 15 - Bilanci spese condominiali (Aggiornamento al 07/10/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Giovanni Lanza n. 12 , edificio Condominio largo Lanza

La proprietà oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di CASALE MONFERRATO (AL) in Via Giovanni Lanza n. 12, una delle vie più antiche e centrali della città, trattasi di immobile a destinazione residenziale al secondo piano di un condominio, ristrutturato nella seconda metà degli anni ottanta. Il condominio è dotato di ingresso prospiciente vicolo Gillone. Il piano dell'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale. L'alloggio presenta due affacci, a sud ed ovest, sulla via pubblica (Via Lanza). Trattasi di complesso condominiale a tre piani fuori terra, denominato "CONDOMINIO LARGO LANZA" costituito da locale commerciale (ristorante) al piano terra ed interrato e da sei alloggi (due per ogni piano) ubicati al primo, secondo e terzo piano; nel sottotetto (quarto piano fuori terra) sono stati ricavati locali pertinenziali alle unità abitative, ad uso ripostiglio. Situato nel centro storico di Casale Monferrato, a due passi dall'area pedonale, dove si possono trovare bar e negozi ma, anche mercatini che quasi tutte le settimane occupano Piazza Mazzini (detta Piazza Cavallo), adiacente al Duomo e alla Via Roma (la via principale di Casale).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 4319, Qualità Ente Urbano

al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 124 mq, Rendita Euro 454,48.

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

Destinazione urbanistica: Il Comune di Casale Monferrato è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. del 06/06/1989, n. 93-29164, l'ultima modifica ed integrazione è la Variante N. 27 approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 28/07/2022. Il vigente PRGC classifica l'area in cui sorge l'immobile "Area del centro storico parte occidentale" ed in particolare l'edificio come "Edifici e manufatti da conservare e recuperare con interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (RS), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia di tipo a (REa), con normativa di utilizzo di cui all'art. 16.3/1.

Non risulta il titolo abilitativo della demolizione del ripostiglio in adiacenza alla cucina, l'esecutata ha riferito che al momento dell'acquisto non c'era. In mancanza del titolo abilitativo, da indagine preliminare le opere parrebbero sanabili, ex art. 36 D.P.R. 380/2001 Testo Unico, in quanto sembrerebbero conformi sia al piano vigente ed adottato all'epoca della sua realizzazione, sia a quelli vigenti ed adottati all'epoca della stesura della presente relazione. Trattandosi di opere soggette a C.I.L.A. la sanzione minima è pari a euro 1.000,00. La mancanza, però del permesso in sanatoria, non renderebbe nulla la vendita in quanto trattasi di atto derivante da procedura esecutiva immobiliare in cui l'immobile si trova nelle condizioni previste per la presentazione del titolo abilitativo in sanatoria, l'aggiudicatario dovrà presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria (D.L. 23 aprile 1985 n. 146 convertito in Legge n. 298 del 21 giugno 1985).

Dovrà comunque essere realizzato un antibagno, con la posa di tre porte e relative tramezze separanti il soggiorno, la cucina e la camera.

Saranno rimosse le tre porte d'arredo, accesso alle camere, in quanto come dichiarato dall'esecutata non sono di sua proprietà.

Prezzo base d'asta: € 99.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Giovanni Lanza n. 12 , Condominio largo Lanza		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part. 4319, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 4319, Sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 124 mq, Rendita Euro 454,48.	Superficie	128,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del complesso condominiale risulta essere discreto. Lo stato conservativo dell'appartamento oggetto di stima risulta essere buono.		
Descrizione:	La proprietà oggetto di valutazione è ubicata nel Comune di CASALE MONFERRATO (AL) in Via Giovanni Lanza n. 12, una delle vie più antiche e centrali della città, trattasi di immobile a destinazione residenziale al secondo piano di un condominio, ristrutturato nella seconda metà degli anni ottanta. Il condominio è dotato di ingresso prospiciente vicolo Gillone. Il piano dell'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale. L'alloggio presenta due affacci, a sud ed ovest, sulla via pubblica (Via Lanza). Trattasi di complesso condominiale a tre piani fuori terra, denominato "CONDOMINIO LARGO LANZA" costituito da locale commerciale (ristorante) al piano terra ed interrato e da sei alloggi (due per ogni piano) ubicati al primo, secondo e terzo piano; nel sottotetto (quarto piano fuori terra) sono stati ricavati locali pertinenziali alle unità abitative, ad uso ripostiglio. Situato nel centro storico di Casale Monferrato, a due passi dall'area pedonale, dove si possono trovare bar e negozi ma, anche mercatini che quasi tutte le settimane occupano Piazza Mazzini (detta Piazza Cavallo), adiacente al Duomo e alla Via Roma (la via principale di Casale).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice **** Omissis **** ai fini di gestire la propria attività ed utilizzato come "studio" dal Signor **** Omissis **** marito della Signora **** Omissis ****, legale rappresentante della società, il quale ha dichiarato che a partire dalla data del 02/10/2023 trasferirà la sua attività altrove.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Casale Monferrato il 08/06/2017
Reg. gen. 2.522 - Reg. part. 279
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Rogante: Notaio Massimo CAGNACCI di Casale Monferrato (AL)
Data: 05/06/2017
N° repertorio: 2.522
N° raccolta: 279
Note: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A. domicilio Ipotecario: Corso Indipendenza n. 31 CASALE MONFERRATO (AL). Durata: 20 anni.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 30/03/2023
Reg. gen. 1.758 - Reg. part. 1.470
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**
Trascritto a Milano il 07/04/2023
Reg. gen. 1.935 - Reg. part. 136
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

