

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2025 R.G.E.

INTESA SANPAOLO spa
CONTRO



Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. SSA ANNALISA FANINI

PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI
VIA DANTE ALIGHIERI n. 66 VERCELLI

VERCELLI, 09 luglio 2025

TRIBUNALE DI VERCELLI**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.25/2025**

P R O M O S S A D A

INTESA SANPAOLO SPA

-Pignoramento immobiliare atto Giudiziario Tribunale di Vercelli in data 12.02.2025 Rep.443 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 28.02.2025 al n. gen. 979 part.785

C O N T R O

██████████ *n. Casale Monferrato (AL) il 01.11.1968*

C.F. ██████████

G.E.: Dott.ssa Annalisa Fanini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

* * * * *

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via Dante Alighieri n.66 , iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, in data 29.04.2025 prestava giuramento di rito e dichiarava l'accettazione dell'incarico come da quesito;
- Che in data 23 maggio 2025 presso l'alloggio di civile abitazione sito in Comune di Casale Monferrato(AL) Via Salita S.Anna n.58 /Via Bruno Buozzi n.90 ,si sono svolte le operazioni peritali alla presenza del debitore e del Custode dei Beni nominato Avv. Franco Belluati ;
- Che il sottoscritto perito effettuava quindi rilievi e misurazioni

dell'alloggio e delle autorimesse su cortile e della cantina al piano interrato, scattando numerose fotografie degli interni ed accertando lo stato di manutenzione e di conservazione dei vari locali ed accessori;

- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli, nonché presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Casale Monferrato(AL) e presso l'A.d.E. Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata al debitore ;

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **Regolare con documentazione ipocatastale;**

- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: **non vi sono altri creditori iscritti oltre al precedente;**

Intervenuti : non vi sono intervenuti

- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **non vi sono comproprietari ;**

-La vendita dell'immobile :**non è soggetta ad IVA**

- limiti del pignoramento: **l'intera proprietà ;**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile si costituisce un unico

LOTTO .

3. LOTTO UNICO - DATI CATATALI DEI BENI IMMOBILI -

CATASTO FABBRICATI – Comune di Casale Monferrato(AL)

Intestazione: [REDACTED] n. Casale M.to il 01.11.1968 in separazione dei beni -C.F. [REDACTED]

Alloggio-Fg.55 - Mapp. 211 Sub.14 - piano 1-S1- (Via Salita S.Anna 58) Cat. A/2 - Cl.2^- consistenza vani 7,5 -Superficie catastale totale mq.161 -totale escluse aree scoperte mq. 143 -Rendita €.735,95

Autorimessa -Fg.55 - Mapp. 211 Sub.19 - piano S1.- Via Bruno Buozzi n.90 Cat. C/6 - Cl.3^- consistenza mq.52 – Dati Superficie catastale totale mq. 61 - Rendita €.126,22

Autorimessa -Fg.55 - Mapp. 211 Sub.20 - piano S1.- Via Bruno Buozzi n.90 Cat. C/6 - Cl.3^- consistenza mq.22 – Dati Superficie catastale totale mq. 27 - Rendita €.53,40

4. COERENZE

L'alloggio confina : vano scala , affaccio su Via Salita S. Anna; affaccio su Via Bruno Buozzi, affaccio su cortile , altra proprietà di terzi .

La cantina confina : proprietà di terzi, cantina di terzi, corridoio comune; cantina di terzi.

L'autorimessa mapp.211 sub.19 confina : cortile comune, autorimessa mapp.211 sub.20, muro su terrapieno lato Via Salita S . Anna, autorimessa di terzi.

L'autorimessa mapp.211 sub.20 confina : cortile comune, corridoio comune cantine, corridoio accesso autorimesse (sub.19-20); autorimessa mapp.n.211 sub.19.

5.TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Gli immobili sopra descritti sono facenti parte del fabbricato di tipo

condominiale denominato “Condominio S. Anna 2 ”, oggetto di un importante ristrutturazione edilizia con opere ultimate nel 1996 ;è elevato a n. 3 piani f.t. senza ascensore , oltre a piano interrato ove sono ubicate le cantine . Le autorimesse su cortile , hanno accesso dal passo carraio su Via Buozzi n.90 .

Il condominio e' ubicato in Comune di Casale Monferrato Via Salita S. Anna ang. Via Buozzi , nella zona semi-centrale della città(zona Esselunga).

Il condominio si trova a circa 800 metri dalla centralissima piazza Mazzini ,ove sono ubicati vari negozi, bar, ristoranti, pizzerie ecc. Nelle vicinanze si trova il supermercato “Esselunga” e il Liceo Scientifico N. Palli e la Piazza Castello ove si svolgono numerose manifestazioni culturali, nonché il mensile mercatino dell'antiquariato.

La zona è inoltre comoda ai collegamenti con le principale reti stradali del monferrato ed all'autostrada A/26 Genova-Voltri.

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura di mattoni e c.a.; solai prefabbricati in c.a. ; tetto a falde inclinate .

Facciate esterne intonacate e tinteggiate con materiale per esterni in tinta chiara.

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione di manutenzione.

6) DESCRIZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio è posto al 1° piano ed e' composto dai seguenti vani e accessori: ingresso su soggiorno/pranzo, cucina abitabile ,ampio terrazzo collegato al soggiorno, disimpegno zona notte , bagno padronale (vasca,bidet,tazza e lavabo), camera letto matrimoniale, n. 2 camere letto ,bagno di servizio(doccia,tazza,bidet, lavabo), ripostiglio.

N.2 balconi su strada e n. 2 lato cortile. L'ampio terrazzo collegato al

soggiorno/pranzo si affaccia su tre lati: Via Salita S. Anna ; via Buoizzi e cortile comune. Ha pavimento in piastrelle monocottura e parapetto costituito da specchiature in muratura con ringhiere in ferro di semplice fattura.

I pavimenti(soggiorno, cucina, disimpegno e bagni) sono in ceramica monocottura e nelle camere da letto è presente parquet in legno.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica.

Serramenti interni in legno verniciato a smalto con vetri doppi e serramenti esterni in legno del tipo a gelosia verniciati a smalto.

Le porte interne in legno impiallacciato a pannello pieno ; portoncino ingresso blindato. Controsoffitto in cartongesso nel corridoio della zona notte e parziale nel soggiorno/pranzo.

L'altezza netta dei locali è di mt. 2,72.

Normale lo stato di manutenzione e di conservazione .

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo a gas metano ; termosifoni in ghisa ; impianto telefonico, citofonico, impianto fognario, impianto TV.

Impianto di climatizzazione composto da split nelle tre camere letto e nel soggiorno/pranzo con relativi motori esterni su terrazzo.

L'alloggio è sprovvisto dei certificati relativi all' impianto elettrico , idro-termo-sanitario- e gas metano di conformità ex D.M. 37/2008 modificato dal D.Dirett.Ministero dello Sviluppo Economico del 19.5.2010.

Autorimesse : sono ubicate nel cortile ,hanno accesso carraio sulla Via Buoizzi. Hanno porta basculante in lamiera zincata .Pavimento in battuto di cemento(sub.19 mq. 56,00) e in ceramica (sub.20 mq. 24) e pareti e soffitto

intonacati; altezza netta mt.2,45. Impianto elettrico del tipo ad incasso.

Superficie commerciale: l'alloggio ha una superficie lorda pari a c.a.mq. 154,00 ; cantina di c.a. mq.7,60 x coeff.0,20= mq.1,20 ; balconi c.a.mq.11,00 x coeff. 0,25=mq.2,75; terrazzo mq.114,00 (sino a mq. 25 Mq. x coeff. 0,35 eccedenti i mq. 25 cioè mq.89 x coeff. 0,10) =mq.17,65.

Totale sup. lorda mq. 175,60 arr. mq.176,00.

Coefficienti correttivi alloggio :

coeff. piano 0,90; stato d'uso normale coeff.1,0 ;riscaldamento autonomo coeff.1,05 = 0,945

7. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dal debitore.

8. PROVENIENZA -

8.1- Nota di trascrizione n. 2727/2113 in data 06.06.2013 scrittura privata

notaio [REDACTED] **di Vercelli in data 23.05.2013 rep. n. 31/18**
a favore di [REDACTED] n. Casale Monferrato(AL) il 01.11.1968 per
l'intera proprietà in separazione dei beni contro [REDACTED] sede in Casale
Monferrato(AL) C.F.01053610067-inmobili di cui al cap.3^ della relazione.

8.2 A [REDACTED] **C.F.01053610067 con sede in Casale M.to** per la piena
proprietà, i beni sopra indicati sono pervenuti **con nota di trascrizione**
n.3321/2760 in data 23.07.1983 scrittura privata **notaio** [REDACTED] di
Casale Monferrato(AL) in data 29.06.1983 contro [REDACTED] n.
Ottiglio(AL) il 29.05.1920 e [REDACTED] n. Odalengo Grande (AL) il
11.03.1922- immobili descritti al cap.3^ della relazione.

8.3-Pignoramento immobiliare

Pignoramento immobiliare atto Giudiziario Tribunale di Vercelli in data 12.02.2025 Rep.443 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 28.02.2025 al n. gen. 979 part.785

A favore di Intesa Sanpaolo spa sede in Torino(TO)per la quota di 1/1 del diritto dell'intera proprietà contro [REDACTED] n. Casale M.to (AL) il 1.11.1968-immobili descritti al cap.3^ della relazione.

9.ISCRIZIONI

9.1 Nota n. 2728/7275 del 06.06.2013 Ipoteca Volontaria per mutuo fondiario di anni 20 atto notarile Dott. [REDACTED] di Vercelli del 23.05.2013 rep. n. 33/20 per un importo totale di €.600.000,00 di cui €. 300.000,00 per capitale **a favore** di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino(TO) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà **contro** [REDACTED] per l'intera proprietà ,immobili di cui al cap.3^ della relazione.

10. STORICO CATASTALE

(Attuale)Alloggio e cantina-fg. 55 mapp. n.211 sub.14 - piano 1-S1- (Via Salita S.Anna 58) Cat. A/2 - Cl.2^- consistenza vani 7,5 -Superficie catastale totale mq.161 -totale escluse aree scoperte mq. 143 -Rendita €.735,95

Autorimessa -Fg.55 - Mapp. 211 Sub.19 - piano S1.- Via Bruno Buozzi n.90 Cat. C/6 - Cl.3^- consistenza mq.52 – Dati Superficie catastale totale mq. 61 - Rendita €.126,22

Autorimessa -Fg.55 - Mapp. 211 Sub20 - piano S1.- Via Bruno Buozzi n.90 Cat. C/6 - Cl.3^- consistenza mq.22 – Dati Superficie catastale totale mq. 27 - Rendita €.53,40

dal 05.02.1999 al 23.05.2013 le U.I. sopra indicate erano di proprietà di [REDACTED] con sede in Casale M.to(AL) per variazione catastale del

05.02.1999 per ristrutturazione -frazionamento-fusione(n.B00449.1/1999)-
dal 23.05.2013 ad oggi in proprietà per 1/1 a [REDACTED] per atto di
compravendita notaio [REDACTED] in data 23.05.2013 rep.n.31.

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 DPR n.380/2001 , trattandosi di area edificata, non
necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il
fabbricato secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Casale Monferrato(AL)
è inserito in zona "Br2r di recupero di cui all'art.11.2 e art.13.4 delle Norme
di Attuazione.".

**Il fabbricato non ricade in area soggetta ad edilizia agevolata
convenzionata.**

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

**Dall'esame della pratica edilizia depositata presso l'archivio dello
Sportello Unico per Edilizia privata del Comune di Casale
Monferrato(AL) risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:**

1^Concessione Edilizia in Variante alla C.E. n.147 del 1994 in sanatoria in
data 9.12.1997 prot. n.14501/97/399 RD rilasciata a [REDACTED] con sede
in Casale Monferrato per un intervento di ristrutturazione edilizia e
realizzazione di autorimesse al piano interrato.

2^Concessione in Sanatoria opere abusive rep.n.81 del 29.12.2006 rilasciata a
[REDACTED] con sede in Casale Monferrato per "ampliamento mediante
abbassamento quota cortilizia al piano seminterrato(garage)del fabbricato
residenziale in difformità alla Conc. Ed. n. 147 del 1994.

3^ Concessione in Sanatoria opere abusive rep.n.85 del 20.11.2006 rilasciata a [REDACTED] con sede in Casale Monferrato per “ampliamento fabbricato residenziale in difformità alla Conc. Ed. n. 147 del 1994.

4^ Concessione in Sanatoria opere abusive rep.n.7 del 29.12.2006 rilasciata a [REDACTED] con sede in Casale Monferrato per “ampliamento mediante abbassamento quota cortilizia al piano seminterrato(n. 3 cantine residenziali) del fabbricato residenziale in difformità alla Conc. Ed. n. 147 del 1994

I lavori di detti abusi (cfr. punti 2^-3^4^) edilizi risulta siano stati ultimati in data 20.02.1996 come da dichiarazione agli atti della [REDACTED]

5^ Come disposto dall'Azienda Regionale USL 21 di Casale M.to con nota di parere favorevole in data 13.6.1997 n-1634 in allegato alla Conc. Ed. in sanatoria di variante del 9.12.1997 prot.n.14501/97/399 veniva prescritto :

a)le autorimesse dovranno avere ventilazione permanente ex D.M.1.12.1986 e la porta di separazione tra autorimessa e altri locali dovrà esser realizzata secondo quanto previsto dallo stesso decreto (ventilazione non a norma in quanto le aperture di aerazione sulle porte basculanti sono state chiuse ; sostituire la porta di comunicazione fra l'autorimessa e gli altri locali con una porta REI di adeguata resistenza al fuoco);

b)lo scarico dei fumi di combustione degli impianti dovrà avvenire in canna fumaria ex art.5 comma 9 DPR 412/93(eseguito).

c)il locale cucina dove è installato l'impianto termico dovranno avere aerazione permanente con sezione libera totale di cmq 6 per ogni KW di potenza termica installata-minimo cmq. 100(da realizzare).

Non risulta agli atti dello Sportello Unica dell'Edilizia Privata alcun certificato di agibilità per l'intero stabile.

Dal sopralluogo effettuato presso l'alloggio , sono state rilevate lievissime difformità tra le quote interne dei vani e quelle riportate nei disegni di progetto di cui alla Conc. Ed. in variante in sanatoria ; difformità che comunque rientrano nelle tolleranze di cui all'art.34 TUE comma 1 bis DPR 380/2001 per opere ultimate entro il 24.05.2024.

Nulla da rilevare per la cantina e autorimesse.

13. REGOLARITÀ CATASTALE

Le u.i. sono regolarmente accatastate .

14.SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore pro-tempore del Condominio "S.Anna 2" [REDACTED], l'importo delle spese condominiali ultimo consuntivo 2023/2024 ammonta ad €. 1.027,36(alloggio + 2 box auto) e preventivo 2024/2025 ad €. 2.260,19 (al 30.06.2025) alloggio +2 box auto
Importo da pagare dal debitore.

Non sono state deliberate spese per lavori straordinari .

-Non vi sono procedimenti giudiziari sui beni pignorati ad esclusione di quello relativo alla presente procedura.

-All'alloggio competono mm.151,08 di proprietà

-Autorimessa sub.19 mm. 40,52 di proprietà

-Autorimessa sub.20 mm.18,69 di proprietà

15. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando

parametri di valutazione di tipo “comparativo” nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento dell’O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare 2^a sem-2024) dell’Agenzia delle Entrate.

Si tiene a precisare che attualmente il prezzo medio di vendita degli appartamenti in tutta la città di Casale M. è pari ad €.895,00/mq. e risulta essere compreso tra €.555,00/mq. e €.1.175,00/mq.. La zona OMI B1 (centro urbano) risulta essere la più interessante dal punto di vista immobiliare e pertanto il prezzo medio degli appartamenti si aggira su €.945,00/mq..

Dalle statistiche immobiliari risulta inoltre che i prezzi sopra riportati sono simili a quelli richiesti nelle vendite nella zona OMI D1 (salita S. Anna-Agro-Callori) che è la zona con i prezzi più alti in assoluto-per contro i prezzi più bassi si riscontrano mediamente nella zona OMI C2 (porta Milano, Orti, Malpensata, Nuova ecc. ecc.).

Si ritiene importante sottolineare che da fonti fornite da operatori immobiliari il prezzo medio degli appartamenti in vendita risulta diminuito del 5,6% rispetto all’anno precedente.

Naturalmente i prezzi medi sopra indicati sono riferiti ad una tipologia di immobili in normali stato di conservazione e di manutenzione e con caratteristiche costruttive di tipo “standard.

Il valore di mercato verrà quindi dato dalla superficie commerciale x la quotazione al mq. x coefficienti di merito/correttivi .

16. STIMA

Alloggio e cantina

mq. 176,00 x €. 900,00/mq.x Coeff. 0,945..... =€. 149.688,00

n.1 autorimessa/ sub.19 mq. 56,00 a corpo.....=€. 30.000,00

n.1 autorimessa/ sub.20- mq.24,00 a corpo.....=€. 15.000,00

Totale Euro €. 194.688,00

Arrotondato a €.194.700,00

diconsi Euro (centonovantaquattromilasettecento/00).

La presente perizia è composta da n. 13 allegati :

All.1) Estratto di mappa

All.2) Estratto di PRG Comune di Casale M.to

All.3) Planimetria catastale alloggio/cantina

All.4) Planimetrie catastali autorimesse sub.19-20

All.5) Visura Catastale alloggio sub.14

All.6) Visura catastale autorimessa sub.19

All.7) Visura catastale autorimessa sub.20

All.8) Verbale sopralluogo

All.9) Concessione in variante in sanatoria alla C.E. n.147 del 1994

All.10) Concessioni in sanatoria n. 81-n. 85-n.7 del 2006

All.11) Fotografie

All.12) Perizia di stima Privacy

All.13) Check list

viene depositata a mezzo PCT presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 09 luglio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli