

ARCH. CHIMENTI BENEDETTO
Via Canina n. 15
15033 Casale Monferrato (AL)
Telefono: 333/6499018
e-mail: chimentibenedetto@gmail.com

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA ANALITICA
del più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo dell'immobile sito
nel Comune di Casale Monferrato (AL) – via Camerana n. 4/6

Committente
Avv. Castelli Marina in qualità di curatore dell'eredità giacente di M



Casale Monferrato, 03/04/2023



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Arch. Chimenti Benedetto

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo, della cantina posta al piano seminterrato, del garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito nel comune di **Casale Monferrato (AL), via Camerana n. 4/6 e di terreno pertinenziale.**

COMMITTENTE

Avv. Castelli Marina con studio in Casale Monferrato in via Vigliani n. 36 in qualità di curatore dell'eredità giacente di _____, CF _____, nato a Casale Monferrato (AL) il _____ e deceduto il _____ ad Ozzano Monferrato (AL)

CONSULENTE TECNICO

Arch. Chimenti Benedetto nato a Casale Monferrato (AL) il giorno 08/07/1972, residente in Motta de' Conti (VC), Via G. Deambrogio n. 16, codice fiscale CHMBDT72D08B885N, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Canina n. 15, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Vercelli al n. 582.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando l'OMI primo semestre dell'anno 2022
La valutazione del terreno pertinenziale è stata effettuata utilizzando i Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria – Agenzia dell'entrate dell'anno 2021 ed i valori venali delle aree per servizi pubblici (Standard) afferenti le destinazioni residenziale (Delibera giunta comunale del Comune di Casal Monferrato – n. 166 del 31/05/2022)

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **arch. Chimenti Benedetto** con studio in Casale Monferrato (AL), Via Canina n. 15, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Vercelli al n. 582, a seguito dell'incarico ricevuto in data 19/01/2023 dall'avvocato **Castelli Marina** in qualità curatore dell'eredità giacente di _____ di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'alloggio posto al piano primo, della cantina posta al piano seminterrato, del garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito nel comune di Casale Monferrato (AL), via Camerana n. 4/6 e di piccolo terreno pertinenziale, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 03/02/2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata utilizzando l'OMI relativo al primo semestre dell'ano 2022.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata utilizzando l'OMI primo semestre dell'anno 2022

La valutazione del terreno pertinenziale è stata effettuata utilizzando i Valori Agricoli Medi della Provincia di Alessandria – Agenzia dell'entrate dell'anno 2021 ed i valori venali delle aree per servizi pubblici (Standard) afferenti le destinazioni residenziale (Delibera giunta comunale del Comune di Casal Monferrato – n. 166 del 31/05/2022).

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'unità immobiliare posta al piano primo, la cantina posta al piano seminterrato e il garage posto al piano seminterrato si trovano all'interno dell'immobile ubicato in Casale Monferrato (AL), Via Camerana n. 4/6 (foto 1), mentre la porzione di terreno pertinenziale si trova nelle immediate vicinanze (foto 2)



FOTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

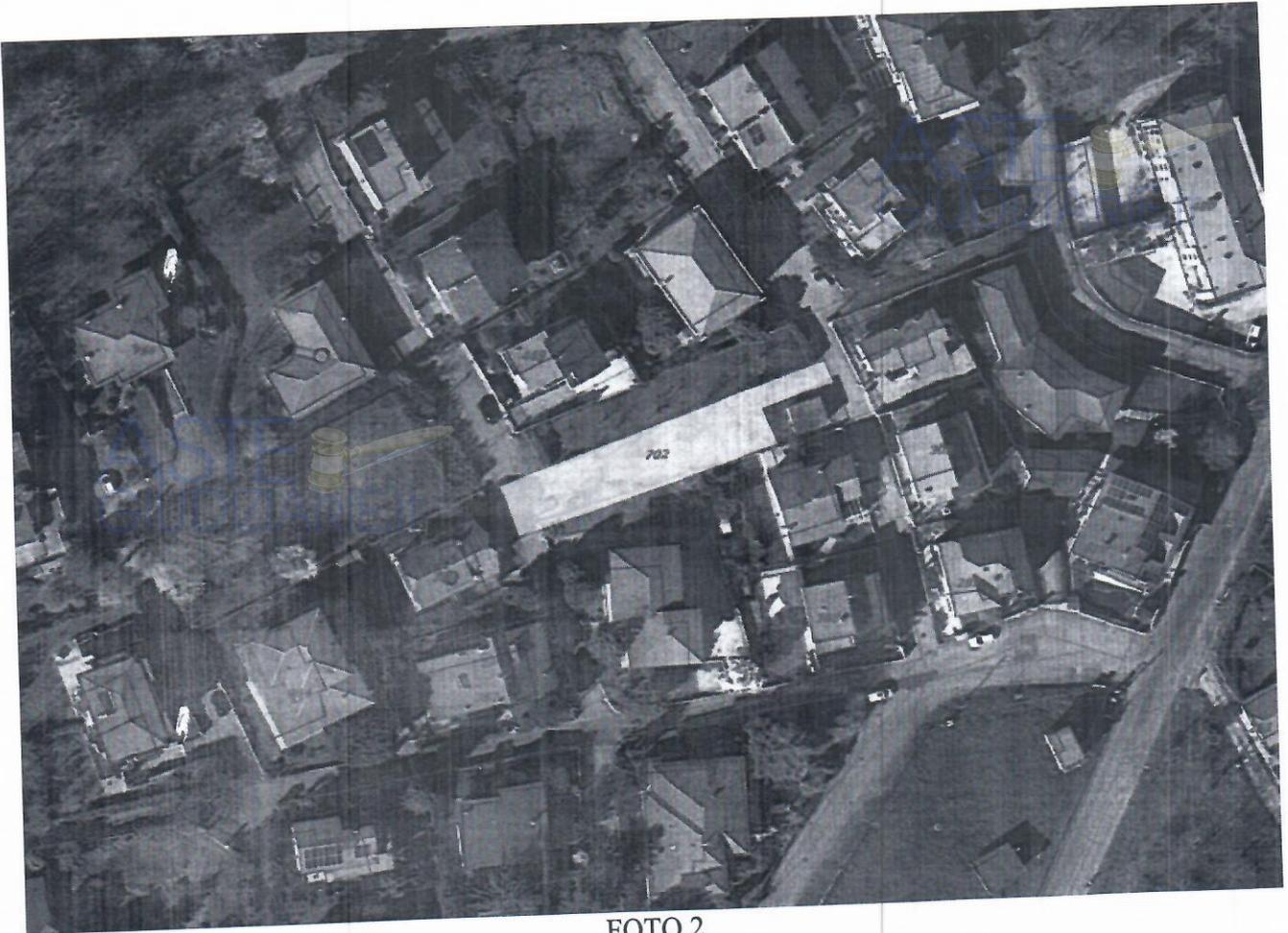


FOTO 2

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo nell'alloggio, nella cantina, nel garage e presso terreno pertinenziale in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Alloggio posto al piano primo dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Via Camerana n. 4/6, con annessa cantina, censito al foglio 54, particella 363, sub. 4 (catasto fabbricati)
Garage posto al piano terra dell'immobile sito nel Comune di Casale Monferrato (AL), Via Camerana n. 4/6, censito al foglio 54, particella 363, sub. 8 (catasto fabbricati)
Terreno pertinenziale censito al foglio 54, particella 702 (catasto terreni)

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
Indirizzo: Via Camerana n. 4/6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quote di proprietà:

_____) nata a Casale Monferrato (AL) il _____ - CF _____

Dati catastali:

Alloggio con annessa cantina - Catasto Fabbricati, foglio 54, particella 363, sub. 4 – categoria A2 – classe 03 – consistenza 5,5 vani – rendita 639,12 euro
Garage - Catasto Fabbricati, foglio 54, particella 363, sub. 8 – categoria C6 – classe 06 – consistenza 34,00 mq – rendita 131,70 euro
Terreno pertinenziale – catasto terreni, foglio 54, particella 702, qualità Vigneto, classe 01, 480,00 mq, reddito domenicale 6,07 euro, reddito agrario 3,80 mq

Descrizione dell'immobile e confini:

l'alloggio posto al piano primo, la cantina posta al piano seminterrato e il garage posto al piano seminterrato fanno parte di una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito negli anni settanta.

Gli elementi portanti sono i seguenti:

struttura in cemento armato, muratura di tamponamento, solai in laterocemento, tetto tipo a padiglione con struttura portante in cemento armato e manto di copertura in tegole di cotto.

Le porzioni oggetto di stima sono:

- appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo, di superficie lorda pari a mq 75,00 circa
- cantina, posto al piano seminterrato, di superficie lorda pari a mq 6,00 circa
- garage, posto al piano seminterrato, di superficie lorda pari a 25,00 mq

L'appartamento è composto da:

- ingresso
- soggiorno
- cucina
- n. 2 camere
- n. 1 bagno

Le pareti sono totalmente intonacate al civile e tinteggiate di colore chiaro, i pavimenti sono in gres porcellanato di buona fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi in legno, dotati di vetro doppio, sono in perfetto stato di conservazione.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.



FOTO 1 – alloggio – piano primo - soggiorno/ingresso

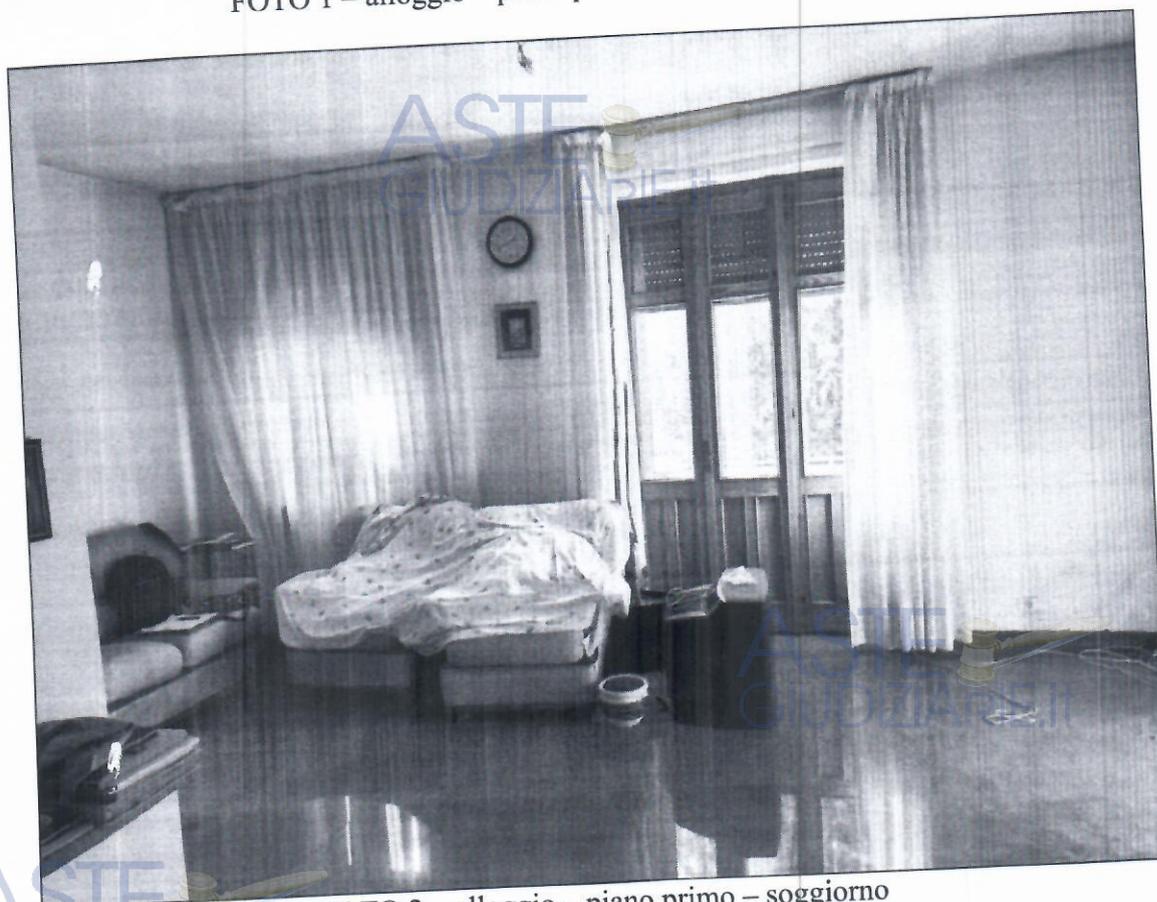


FOTO 2 – alloggio – piano primo – soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTO 3 – alloggio - piano primo - cucina



FOTO 4 – alloggio – piano primo – bagno

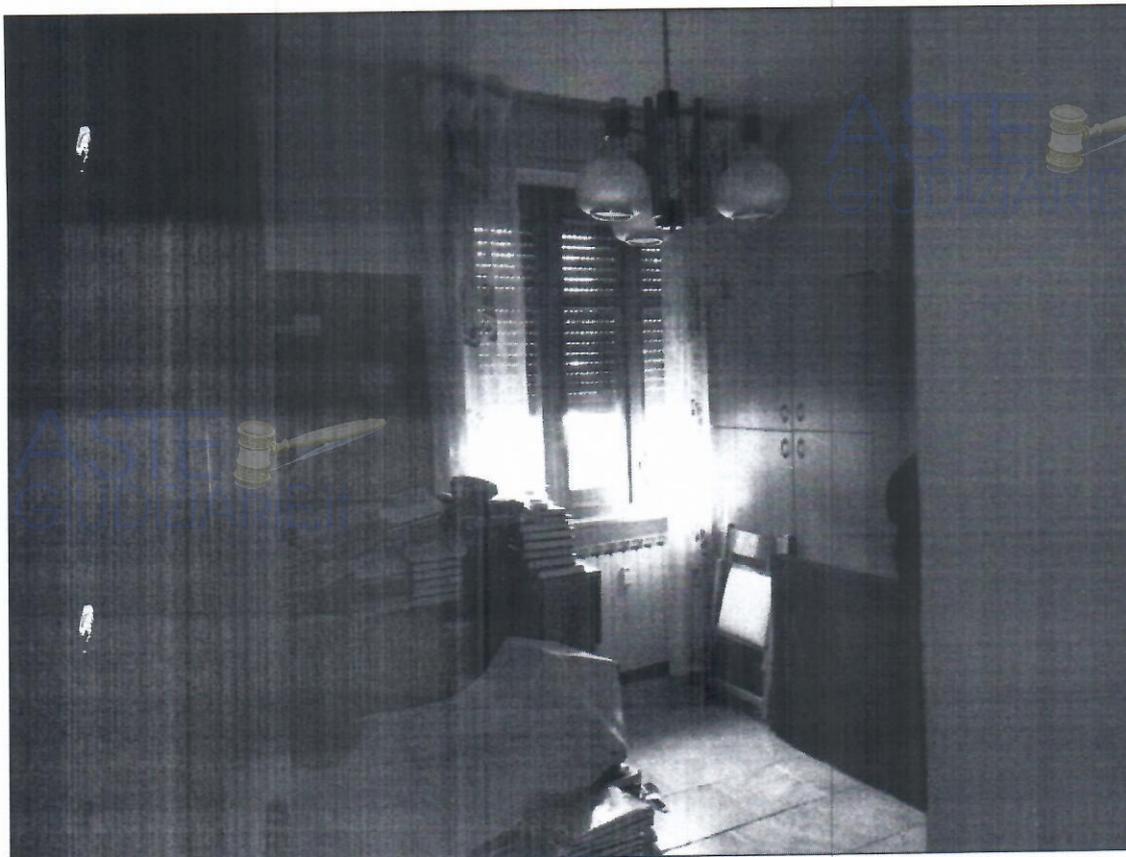


FOTO 5 – alloggio - piano primo – camera 1



FOTO 6 – alloggio - piano primo – camera 2

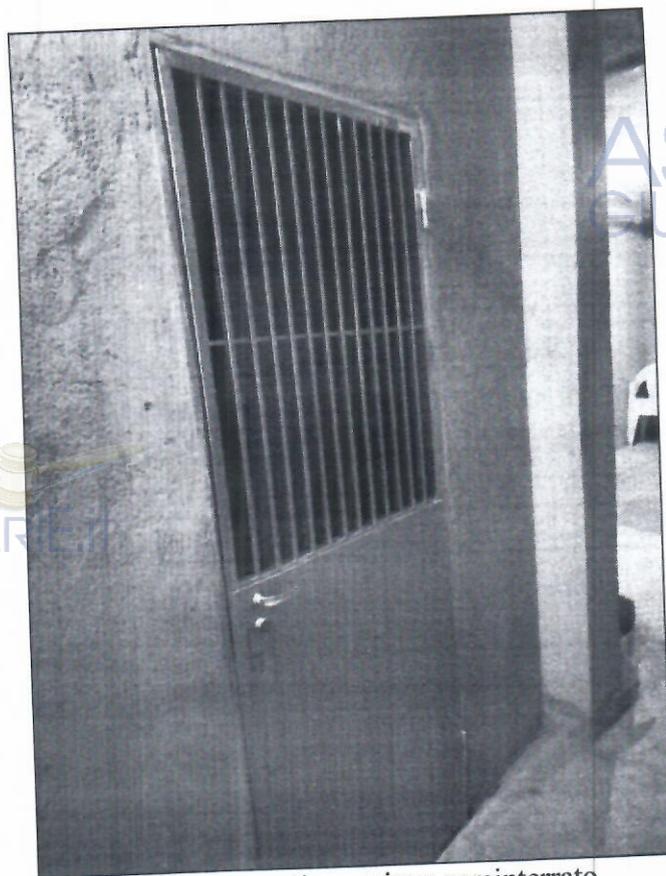


FOTO 7 – cantina – piano seminterrato



FOTO 8 – garage – piano seminterrato

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompietezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact.Casarit](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolare	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - ore - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Mista proprietà per 1/1	CASALE MONFERRATO Sez	54	702		VIGNETO	01	450	Euro 6,07	Euro 3,34	

FOTO 11 – indicazioni catastali

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato una ricerca sul sito dell'Agenzia delle Entrate - tabella OMI (vedi tabella allegata)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150	L	3,3	4,2	L
Box	NORMALE	590	860	L	4,8	4,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	550	L	2,4	3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	300	450	L	1,7	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	3,7	5,5	L

TABELLA OMI

6. VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
Dati catastali: Fg. 54, part. 363, sub. 4 – sub 8

	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Unità principale	75,00 mq	100%	75,00 mq
Autorimessa	25,00 mq	100%	25,00 mq
cantina	6,00 mq	35%	2,10 mq
Superficie commerciale totale			mq 102,10

VALORI DI MERCATO RILEVATI – abitazioni	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	780,00 euro
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	1.150,00 euro
Valore medio di mercato unitario al mq	965,00 euro

VALORI DI MERCATO RILEVATI – garage	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2022)	590,00 euro
Valore massimo OMI (1° semestre 2022)	860,00 euro
Valore medio di mercato unitario al mq	725,00 euro

VALORE STIMATO – alloggio con annessa cantina – 74.401,50 euro (euro settantaquattromilacentouno/50)
VALORE STIMATO garage – 18.125,00 euro (euro diciottomilacentoventicinque/00)

6a. VALUTAZIONE E STIMA DEL TERRENO

Comune: CASALE MONFERRATO (AL)
 Dati catastali: Fg. 54, part. 702 – superfici 480,00 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA (commissione provinciale Agenzia delle Entrate) – anno 2021	Valore
Anno 2021	28.000,00 euro/ha

VALORE STIMATO – 2.064,00 euro (euro duemilasessantaquattro/00)

Ufficio del territorio di ALESSANDRIA

Data: 30/11/2021
Ora: 11:20:45

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del 26/01/2021

Publicazione sul BUR n. del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 N.9 PIANURA DI CASALE MONFERRATO Comuni di: BALZOLA, BORGIO SAN MARTINO, BOZZOLE, CASALE MONFERRATO, FRASSINETO PO, GIAROLE, MIRABELLO MONFERRATO, MORANO SUL PO, OCCIMILANO, POMARO MONFERRATO, TICINETO, VALMACCA, VILLANOVA MONFERRATO				REGIONE AGRARIA N°: 14 N. 10-A PIANURA PADANA ALESSANDRINA Comuni di: ALLUVIONI CAMBIO, ALZANO SCRIVIA, CASTELNUOVO SCRIVIA, GUZZORA, ISOLA SANT'ANTONIO, MOLENO DEI TORI, PIOVERA, PONTECURONE, SALE, ALLUVIONI PIOVERA			
	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PASCOLO CESPUGLIATO	630,00				630,00			
PIOPPETO 0-6 ANNI	20100,00				20100,00			
PIOPPETO 7-12 ANNI	26100,00				26100,00			
PRATO	13288,00				13288,00			
PRATO IRRIGUO	19814,00				23762,00			
RISO	27731,00							
SEMINATIVO	13827,00				15224,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	24434,00				27731,00			
VIGNETO ALTRE DOP	13000,00				13000,00			
VIGNETO UVE NON DOP	28000,00				28000,00			
VIVAI (ESCLUSO SOPRASSUOLO)	27350,00				35650,00			

VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA (commissione provinciale Agenzia delle Entrate) – anno 2021

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**VALORE VENALE DI MONETIZZAZIONE DELE AERE PER
SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LE DESTINAZIONI
RESIDENZIALI**

Distretto residenziale DR5 – Salita Sant’Anna

Anno 2022

Valore

12,09 euro/mq

VALORE STIMATO – 5.803,20 euro
(euro cinquemilaottocentotre/20)

DISTRETTO RESIDENZIALE DR5 S. Anna bassa

Aggiornamento valori ANNO
2022

Variazione %	2020/2021	7,99%				
Sottocategoria area	valore a l.edif unitario €/mq.	aree libere		aree edificate		servizi pubblici corrispettivo €/mq.
		lf mc/mq	Vaeff €/mq.	lf mc/mq	Vaeff €/mq.	
Br2	55,37	-	-	1,50	83,05	
Cr1	55,37	1,20	66,44	1,50	83,05	
Cr1/1	55,37	1,00	55,37	1,00	55,37	
Cr1/2	55,37	0,50	27,68	0,75	41,53	
Cr2/2	55,37	0,50	27,68	-	-	
Bpr1-Cpr1	55,37	-	-	1,50	83,05	
Bsr-Csr		-	-	-	-	12,09

**VALORE VENALE DI MONETIZZAZIONE DELE AERE PER SERVIZI PUBBLICI AFFERENTI LE
DESTINAZIONI RESIDENZIALI**
Distretto residenziale DR5 – Salita Sant’Anna

Alla luce di quanto sopra emerso, si ritiene opportuno mediare i due valori ottenuti. Per tanto si avrà:

VALORE STIMATO MEDIO – 3.933,60 euro
(euro tremilanoventotrentatre/60)

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **arch. Chimenti Benedetto** con studio in Casale Monferrato (AL), Via Canina n. 15 iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Vercelli al n. 582

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

74.401,50 euro (alloggio con annessa cantina)
(euro settantaquattromilaquattrocentouno/50)

18.125,00 (garage)
(euro diciottomilacentotrentacinque/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.933,60 (terreno)
(euro tremilanovecentotrentatre/60)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Casale Monferrato (AL), 03/04/2023

Il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8. ALLEGATI

- 1 - Estratto di mappa
- 2 - Planimetria appartamento + cantina
- 3 - Planimetria garage

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

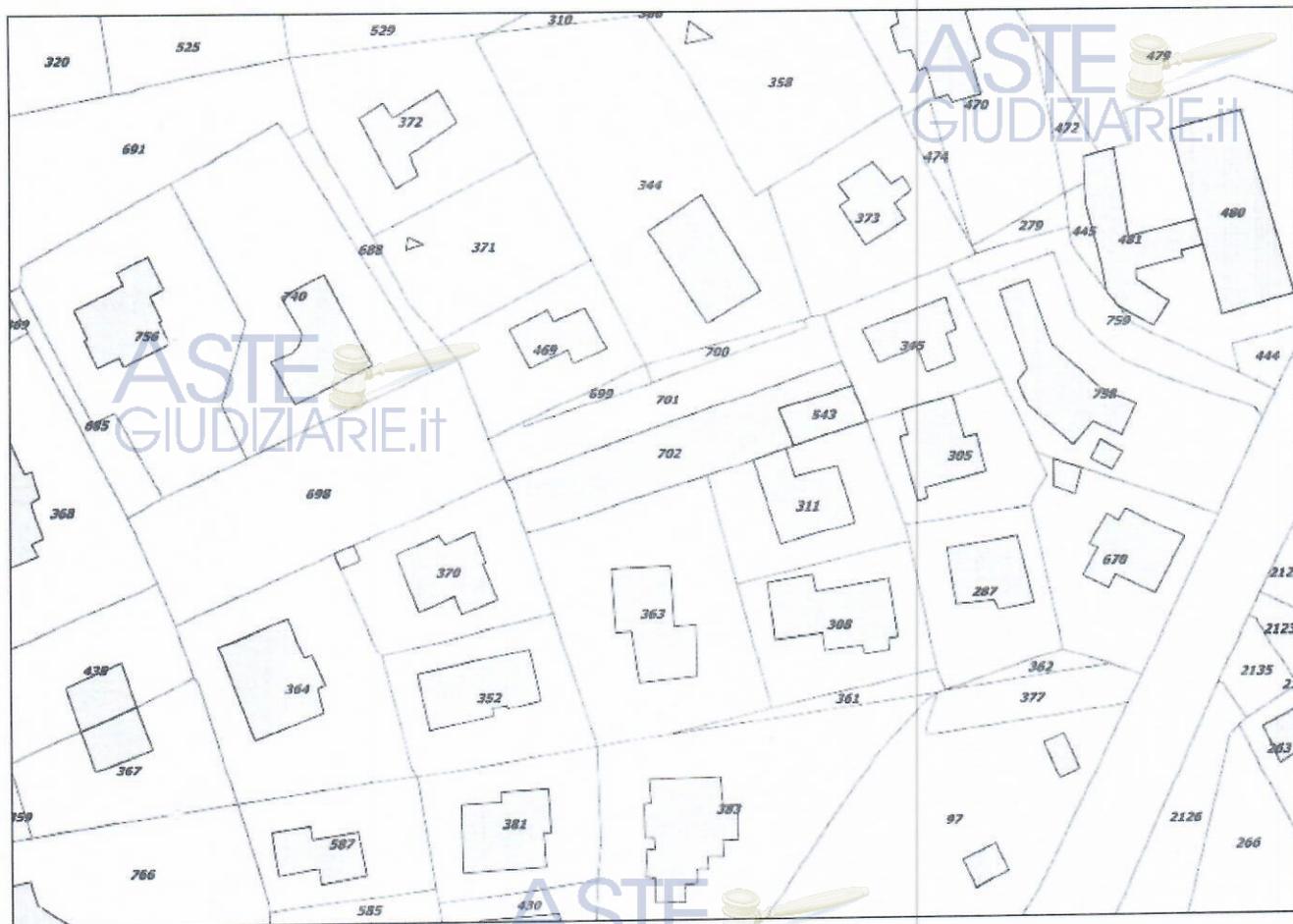
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

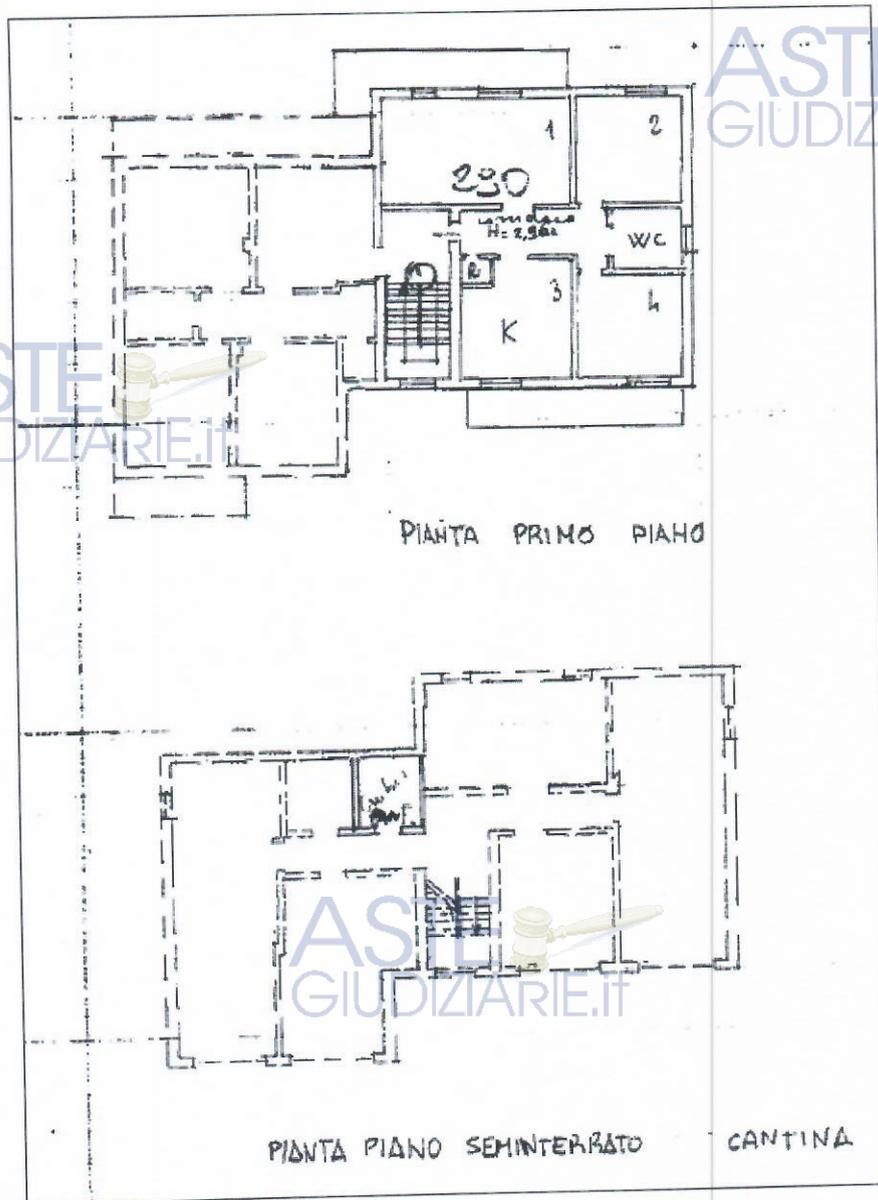
ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1 - ESTRATTO DI MAPPA



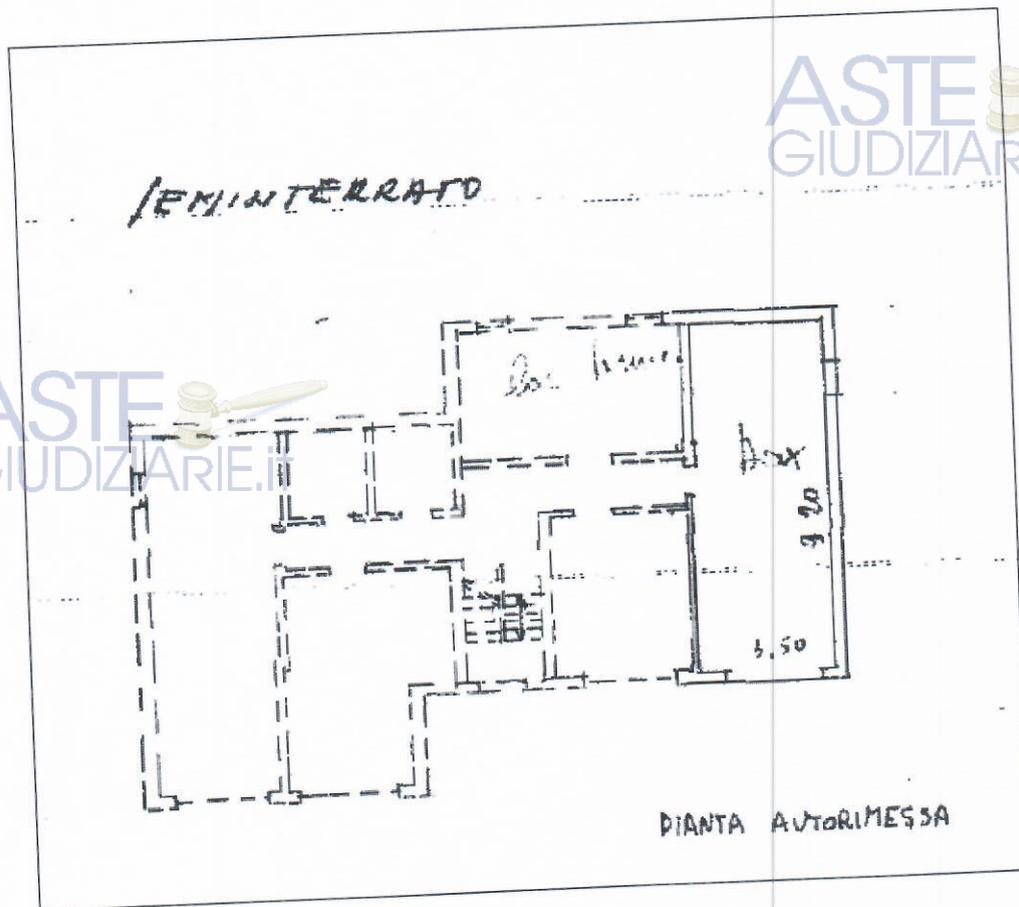
2 - PLANIMETRIA APPARTAMENTO



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3 - PLANIMETRIA GARAGE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. CHIMENTI BENEDETTO
Via Canina n. 15
15033 Casale Monferrato (AL)
Telefono: 333/6499018
e-mail: chimentibenedetto@gmail.com

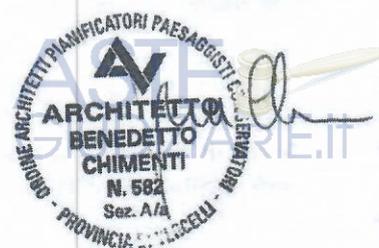
ASTE 
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITA' URBANISTICA E REGOLARITA' CATASTALE
del più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo dell'immobile sito
nel Comune di Casale Monferrato (AL) – via Camerana n. 4/6

Committente
Avv. Castelli Marina in qualità di curatore dell'eredità giacente di



Casale Monferrato, 16/02/2024



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Arch. Chimenti Benedetto

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'alloggio posto al piano primo, della cantina posta al piano seminterrato, del garage posto al piano seminterrato dell'immobile sito nel comune di **Casale Monferrato (AL), via Camerana n. 4/6** e di **terreno pertinenziale.**

COMMITTENTE

Avv. Castelli Marina con studio in Casale Monferrato in via Vigliani n. 36 in qualità di curatore dell'eredità giacente di _____, CF _____ nato a Casale Monferrato (AL) il _____ e deceduto il _____ ad Ozzano Monferrato (AL)

CONSULENTE TECNICO

Arch. Chimenti Benedetto nato a Casale Monferrato (AL) il giorno 08/07/1972, residente in Motta de' Conti (VC), Via G. Deambrogio n. 16, codice fiscale CHMBDT72D08B885N, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Canina n. 15, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Vercelli al n. 582.

1. REGOLARITA' URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di PRGC approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n. 93-29164 e successive varianti. Dall'esame delle tavole grafiche, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso residenziale ricadente entro la cosiddetta area "Br" normato dal relativo art 13.4 delle NTA

L'immobile risulta irregolare per la legge n. 47/1985. La costruzione risale all'anno 1973 a seguito di accertamento effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Casale Monferrato è stato rinvenuta il documento seguente:

- **CONCESSIONE N. 427 DEL 218/11/1973**

A seguito di verifica di corrispondenza della situazione reale con quanto contenuto negli atti amministrativi di cui sopra, si rilevano alcune difformità, esclusivamente di carattere interno all'appartamento. Nello specifico:

- la zona giorno risulta priva della muratura presente a confine con il disimpegno/corridoio

Per tanto, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi sarebbe dunque necessario procedere alla regolarizzazione mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria.

Tale presentazione comporta i seguenti obblighi onerosi:

- spese tecniche quantificabili in 1.000,00 euro più oneri previdenziali (4%) ed iva (22%);
- oblazione sanatoria quantificabile in 1.032,00 euro;
- diritti di segreteria pari a 90,00 euro.

2. REGOLARITA' CATASTALE

Dal punto di vista catastale, a seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territoriale di Alessandria di scheda planimetrica catastale riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica sul luogo, si rileva quanto riportato in corrispondenza del punto "regolarità urbanistica". Per tanto, al fine di provvedere ad una corretta alienazione dell'unità immobiliare, si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "DOCFA".

Tale presentazione comporta i seguenti obblighi onerosi:

- spese tecniche quantificabili in 600,00 euro più oneri previdenziali (4%) ed iva (22%);
- diritti catastali pari a 50,00 euro.

Casale Monferrato (AL), 03/04/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it