TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Daffara Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2025 del R.G.E. 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.579,00 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 17/01/2026, il sottoscritto Geom. Daffara Matteo, con studio in Piazza Risorgimento n.5 - 13100 - Vercelli (VC), email matteo.dff@gmail.com, PEC matteo.daffara@geopec.it, Tel. 328 8252595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2026 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 Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento inserito in un contesto condominiale, ubicato al secondo piano del fabbricato. L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567, secondo comma, c.p.c., risulta costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, contenente la cronistoria ventennale e ultraventennale dell'immobile, nonché i relativi dati catastali.
Nel fascicolo della procedura risulta altresì depositata la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare.
Lo scrivente ha inoltre provveduto ad acquisire le visure catastali aggiornate, a richiedere le planimetrie catastali e ad eseguire le opportune ispezioni ipotecarie, al fine di verificare la situazione catastale e ipotecaria dell'immobile oggetto di stima.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità (appartamento) in argomento confina con:
- a nord altra unità immobiliare;
- ad est cortile comune;
- a sud cortile comune e vano scala condominiale;
- ad ovest cortile comune.

La cantina confina con:
- a nord altra unità immobiliare;
- ad est altra unità immobiliare;
- a sud corridoio comune di accesso alle cantine;
- ad ovest cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,83 mq	91,98 mq	1,00	91,98 mq	3,02 m	2
Balcone scoperto	11,02 mq	11,02 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	2
Cantina	17,15 mq	19,47 mq	0,20	3,89 mq	2,30 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**98,62 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**98,62 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal **17/05/2000** al **09/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 58, Part. 445, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 99 mq Rendita € 258,23 Piano 2-S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Con la precisazione che gli attuali identificativi catastali derivano dalla soppressione della particella Fg.58 part.302 sub.3 per allineamento delle mappe.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	445	3	1	A4	5	5	99 mq	258,23 €	2-S1	

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
58	445				ENTE URBANO		230			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale depositata agli atti del Catasto Fabbricati e lo stato di fatto dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo.
Con riferimento all'unità abitativa, le difformità riscontrate consistono nel diverso posizionamento delle porte-finestre dei locali cucina, soggiorno e camera da letto, nonché nella differente conformazione ed estensione di alcuni balconi.
Per quanto concerne il locale cantina, le difformità consistono nella mancata rappresentazione grafica della porta di accesso e della finestra.
Le predette difformità risultano regolarizzabili mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale (DOCFA) finalizzata all'allineamento della planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile.
I relativi costi, comprensivi delle competenze tecniche e dei tributi catastali, sono stimabili in via presuntiva in complessivi € 600,00.
Si precisa che l'aggiornamento catastale dovrà essere effettuato successivamente alla definizione della regolarizzazione urbanistico-edilizia, al fine di garantire la conformità tra lo stato legittimo dell'immobile e la documentazione catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PRECISAZIONI

Lo scrivente,il 06/02/2026, ha richiesto ricerca di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria ricevendo loro riscontro negativo il 10/02/2026.

La data e l'ora del primo accesso sono state comunicate al debitore da parte del Custode, a mezzo raccomandata a/r, pertanto si accedeva regolarmente agli immobili,per un primo passaggio, il 06/02/2026.
Seguivano ulteriori accessi per definire ulteriormente i rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati e per individuare la cantina di pertinenza dell'alloggio oggetto di pignoramento.

Sono stati acquisiti i certificati anagrafici degli esecutati dal Comune di residenza, i quali si allegano alla presente relazione di stima.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione con presenza di tracce di umidità/condensa alle pareti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale e comprende i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, così come individuate dall'art. 1117 c.c.,dagli atti di provenienza e dal Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Casale Monferrato (AL), in Via Cardinale Guglielmo Massaia n. 80, all'interno del complesso condominiale denominato "Condominio Due Pini".
Il fabbricato, edificato nel 1954 e ubicato in una zona semicentrale della città nel quartiere denominato "Porta Milano", è costituito esclusivamente da unità immobiliari a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare è accessibile esclusivamente mediante il vano scala condominiale, in quanto il fabbricato è privo di impianto ascensore.
Per quanto concerne le finiture interne, la pavimentazione dell'appartamento è prevalentemente realizzata in gres porcellanato, ad eccezione delle camere da letto, nelle quali è presente una pavimentazione in parquet. I rivestimenti del servizio igienico sono eseguiti in materiale ceramico.
I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, ad eccezione della finestra del bagno, realizzata in metallo con vetrocamera. Gli oscuramenti esterni sono costituiti da tapparelle avvolgibili.
La porta di ingresso all'unità immobiliare è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno, ad anta battente, con pannello cieco.
Il servizio igienico è dotato della normale apparecchiatura sanitaria costituita da vaso, bidet, lavabo e piatto doccia in ceramica bianca, corredato da tenda paraschizzi in materiale plastico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di frutti e placche in materiale metallico.
L'impianto di riscaldamento e quello per la produzione di acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo, con radiatori quali terminali di emissione del calore.
E' presente inoltre l'impianto di climatizzazione degli ambienti.
Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi della normativa vigente. Pertanto si ritiene opportuno raccomandare una verifica tecnica dello stato di efficienza e di sicurezza di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, nonché l'esecuzione degli eventuali interventi di adeguamento che dovessero rendersi necessari.

La cantina risulta pavimentata e con infissi esterni ed interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - VIA CARDINALE GUGLIELMO MASSAIA N.80, 15033, PIANO 2-S1

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 17/05/2000 al 29/06/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Giorgio Baralis</td><td>17/05/2000</td><td>56718</td><td>8949</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato</td><td>23/05/2000</td><td>2750</td><td>2093</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Casale Monferrato</td><td>26/05/2000</td><td>620</td><td>1v</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 09/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Casale Monferrato il 23/05/2000
  Reg. gen. 2751 - Reg. part. 386
  Quota: 1/1
  Importo: € 85.215,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 56.810,00
  Rogante: Notaio Giorgio Baralis
  Data: 17/05/2000
  N° repertorio: 56719
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Casale Monferrato il 06/07/2010
  Reg. gen. 3459 - Reg. part. 691
  Importo: € 131.040,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 72.800,00
  Rogante: Notaio Giorgio Baralis
  Data: 25/06/2010
  N° repertorio: 67895
  N° raccolta: 14911

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 17/12/2025
  Reg. gen. 6312 - Reg. part. 5261
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in questione sono stati identificati nella tavola "3c2 – Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7,DI5,DI4 parte,DI6 parte,DI7 parte" del P.R.G.C. Variante n.27 del Comune di Casale Monferrato.
Nello specifico lo strumento urbanistico inquadra la zona come "Aree Cr1":
Cr1 - aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi:
- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente;
- ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra;
- demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra;
- interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune il 14/04/2026 sono stati messi a disposizione dello scrivente i seguenti titoli abilitativi:
- Permesso edilizio n.99 del 01/06/1954 per costruzione di casa di civile abitazione;
- Permesso edilizio n.161 del 16/08/1954 per sopraelevazione casa;
- Permesso n.186 del 30/07/1954 per costruzione di muro di cinta;
- Permesso n.226 del 10/09/1954 per costruzione di muro di cinta;
- Certificato di abitabilità del 29/04/1955;
- Autorizzazione edilizia n.418 del 26/11/1996 per tinteggiatura e ripristino intonaco delle facciate;
- Ordinaria manutenzione n.69 per tinteggiatura facciate.

Si precisa che oltre alle concessioni suddette, nell'elenco pratiche fornite dal Comune, è menzionato il permesso n.101 del 21/05/1954 che risulta non reperibile negli archivi comunali.

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.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie reperite agli atti comunali, sono emerse difformità edilizie consistenti nella mancata realizzazione dei balconi previsti sul prospetto retrostante del fabbricato e nella trasformazione di alcune finestre in porte-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finestre (camere da letto), in difformità rispetto a quanto rappresentato nei medesimi elaborati.
Per quanto concerne la distribuzione interna degli ambienti, gli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia non riportano quote, misure o dimensioni utili ad un puntuale riscontro metrico; pertanto non è stato possibile effettuare una verifica analitica della conformità delle partizioni interne sulla sola base della documentazione reperita.
Si rileva altresì che la quota di interpiano del piano cantina riportata nella tavola di sezione allegata alla concessione edilizia non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo. La predetta difformità dovrà essere valutata e, ove ne ricorrano i presupposti, regolarizzata mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria.
Alla luce delle difformità riscontrate, la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile potrà avvenire mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria presso il competente Comune, fatta salva ogni diversa determinazione dell'Amministrazione in sede istruttoria.
I relativi costi sono stimati, in via presuntiva, in complessivi € 3.032,00, così ripartiti:
€ 2.000,00 per competenze e oneri tecnici professionali;
€ 1.032,00 per sanzione amministrativa prevista per la sanatoria edilizia.
Si precisa che ogni eventuale pratica edilizia dovrà essere preventivamente concordata con il competente Ufficio Tecnico Comunale e sottoposta alla relativa valutazione; solo a seguito di tale confronto sarà possibile definire con precisione l'iter procedurale e quantificare in maniera attendibile i costi correlati.

Si evidenzia che la documentazione progettuale reperita presso gli archivi comunali risulta parziale. In particolare, negli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie non sono rinvenibili le planimetrie del piano secondo, nonostante l'intervento autorizzato riguardi la sopraelevazione del fabbricato, né del piano cantina, quest'ultimo rappresentato esclusivamente nella tavola di sezione. Tale circostanza ha costituito un limite nella ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile, che è stata effettuata sulla base della documentazione disponibile e dei rilievi eseguiti dal sottoscritto CTU.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.405,20

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalla documentazione trasmessa dall'amministratore del condominio, **** Omissis ****, in data 11/02/2026, risulta che le spese condominiali ordinarie relative all'unità immobiliare oggetto di perizia ammontano indicativamente a € 1200,00 annui come desumibile dal preventivo relativo all'esercizio condominiale 2025/2026.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla medesima documentazione risulta inoltre che il consuntivo relativo all'esercizio precedente (2024/2025) evidenzia una quota di competenza delle unità immobiliari pari a € 1279,89.
Lo studio dell'amministratore ha altresì dichiarato che, alla data di trasmissione della documentazione, non risultano spese condominiali straordinarie deliberate dall'assemblea condominiale.
Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'eventuale acquirente dell'immobile risponde solidalmente con il precedente proprietario per i contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.
Eventuali ulteriori conguagli, aggiornamenti degli importi o nuove deliberazioni assembleari intervenute successivamente alla data sopra indicata dovranno essere verificati dall'aggiudicatario presso l'amministratore del condominio prima del trasferimento del bene.
L'eventuale situazione debitoria aggiornata dovrà essere verificata dall'aggiudicatario presso l'amministratore.
L'unità immobiliare partecipa alle spese condominiali con una quota pari a millesimi 1,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1
  L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento inserito in un contesto condominiale, ubicato al secondo piano del fabbricato. L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 445, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 445, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 49.310,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1	98,62 mq	500,00 €/mq	€ 49.310,00	100,00%	€ 49.310,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima:	€ 49.310,00

Valore di stima: € 49.310,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.200,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 40.579,00**

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.

Vercelli, li 09/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Daffara Matteo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 - 01 - modulo controllo documentazione
- ✓ Altri allegati - 02 - documentazione fotografica beni
- ✓ Altri allegati - 03 - esito ricerca contratti locazione
- ✓ Altri allegati - 04 - verbale sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 05 - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 06 - Tav.1/2 inquadramento beni
- ✓ Altri allegati - 07 - Tav.2/2 planimetria beni
- ✓ Altri allegati - 08 - planimetrie e visure catastali beni
- ✓ Altri allegati - 09 - certificati anagrafici

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - 10 - schema bando di vendita
- ✓ Altri allegati - 11 - schema riassuntivo dati catastali
- ✓ Altri allegati - 12 - perizia privacy
- ✓ Altri allegati - 13 - concessioni edilizie
- ✓ Altri allegati - 14 - dettaglio spese condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1
  L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento inserito in un contesto condominiale, ubicato al secondo piano del fabbricato. L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 445, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 445, Qualità ENTE URBANO
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Gli immobili in questione sono stati identificati nella tavola "3c2 – Sviluppi relativi ai territori urbanizzati e urbanizzandi DR7,DI5,DI4 parte,DI6 parte,DI7 parte" del P.R.G.C. Variante n.27 del Comune di Casale Monferrato. Nello specifico lo strumento urbanistico inquadra la zona come "Aree Cr1": Cr1 - aree in gran parte o totalmente edificate in cui sono ammessi: - interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza mutamento di volumi e con aumento delle superfici utili nette in misura non superiore al 20% della superficie preesistente; - ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, nella misura massima del 20% della superficie utile netta preesistente e con una densità fondiaria complessiva comunque non superiore a 2 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11, con non più di 3 piani fuori terra; - demolizione e ricostruzione di edifici residenziali esistenti, con un massimo di 1,5 mc/mq ed un'altezza massima di mt 11 con non più di 3 piani fuori terra; - interventi di completamento mediante nuove costruzioni su lotti inedificati, non risultanti da atto di frazionamento catastale in data successiva a quella di adozione del progetto preliminare del presente piano, per le quali sarà ammessa una densità fondiaria massima di 1,2 mc/mq con un'altezza massima di 7,50 metri, con non più di due piani fuori terra.

Prezzo base d'asta: **€ 40.579,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.579,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casale Monferrato (AL) - Via Cardinale Guglielmo Massaia n.80, 15033, piano 2-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 445, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 445, Qualità ENTE URBANO	**Superficie**	98,62 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare versa in discrete condizioni di manutenzione con presenza di tracce di umidità/condensa alle pareti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un appartamento inserito in un contesto condominiale, ubicato al secondo piano del fabbricato. L'immobile è composto da ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno e tre balconi. Completa la proprietà una cantina pertinenziale posta al piano interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009