
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice:

dott. Edoardo Gaspari
Tribunale di Vercelli

Perito estimatore:

geom. Emanuel Murador
corso Luigi Manacorda n. 53
15033 Casale Monferrato (AL)

Custode:

avv. Oscar Altavilla
piazza S. Francesco D'Assisi n. 7
15033 Casale Monferrato (AL)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15

INCARICO

Con Decreto del Giudice delle Esecuzioni, dott. Edoardo Gaspari, il 10.11.2025, il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 90 31 164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20.10.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - appartamento ubicato in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n, 98, interno 4, piano terzo e primo seminterrato per la cantina;
- **Bene N° 2** - autorimessa ubicata in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n, 98, interno 29, piano terra;

Accesso atti:

In data 15.10.2025 lo scrivente richiedeva accesso atti presso il comune di Cigliano per visionare i titoli edilizi dell'immobile con solleciti a mezzo pec del 29.11.2025, del 30.12.2025, e del 22.01.2026, intimando quanto previsto dalla Legge 241/90 sull'accesso atti.

Dopo gli innumerevoli solleciti, in data 27.01.2026 si reperiva la documentazione tecnica presso i competenti uffici.

Richiesta contratti Agenzia delle Entrate:

In data 27.12.2025 a mezzo PEC, si richiedeva all'Agenzia delle Entrate di Alessandria se fossero in essere contratti di locazione, contratti di comodato d'uso o qualsiasi contratto per gli immobili oggetto di procedura e comunque riferibile al soggetto debitore. Non avendo riscontro si sollecitava nuovamente con pec del 25.01.2026 inviata per conoscenza anche all'ADE di Vercelli. Non avendo avuto a tutt'oggi riscontro, si esamina la risposta avuta dall'avvocato Oscar Altavilla, che ha formulato la stessa domanda all'ADE.

Sopralluogo:

In data 30.10.2025 si eseguiva un primo accesso (nullo) presso gli immobili oggetto di perizia in presenza del custode nominato avvocato Oscar Altavilla, previo avviso a mezzo raccomandata 1 del 15.10.2025.

In data 18.12.2025, su richiesta del custode Oscar Altavilla, si procedeva all'accesso forzoso come da giusto verbale depositato in atti.

Successivamente all'accesso forzoso e l'individuazione dei beni in base alla documentazione in possesso (catastale), con l'accesso atti presso il comune di Cigliano, è stato possibile identificare con più precisione la cantina che, per errori e mancanze grafiche nella planimetria, non era correttamente e ben posizionata; planimetria ora aggiornata. Preso contatti con il proprietario della precedente cantina visionata (di proprietà dell'amministratore) sono state consegnate le chiavi, e chiusa quella di pertinenza dell'appartamento.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo di edificio multipiano a regime condominiale, denominato condominio San Valentino, con accesso principale da corso Gabriele D'Annunzio al civico 98. Il condominio edificato nei primi anni '70 è costituito da un piano terra a prevalente destinazione commerciale e professionale, si eleva per sette piani fuori terra ed uno entro terra ad uso cantine, ed è servito da un impianto di ascensore che collega tutti i piani (compreso quello cantina).

L'appartamento, si compone di un ingresso su corridoio, di un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno ed un ripostiglio; ha di pertinenza un ampio balcone con esposizione a Sud che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento e di un altro balcone di servizio alla cucina sul prospetto Nord.

Completano la consistenza una cantina al primo piano seminterrato, servita al piano dall'ascensore, e un'autorimessa alla quale è possibile accedervi, da una strada laterale al condominio.

Il complesso è ubicato nella prima periferia del comune di Cigliano, servito ottimamente dai servizi sia primari che secondari. Nello stesso condominio troviamo un bar ed una tabaccheria e, scorrendo la mappa di Cigliano in un raggio di cento metri, assicurazioni, trattorie, ristoranti, farmacia, odontoiatra e lo stesso municipio.

Nelle immediate vicinanze si individuano ampi parcheggi e servizi di trasporto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18.12.2025.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - appartamento ubicato in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n, 98, interno 4, piano terzo e primo seminterrato per la cantina;
- **Bene N° 2** - autorimessa ubicata in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n, 98, interno 29, piano terra;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

- **Bene N° 1** - appartamento, a Nord con l'area cortilizia ad uso autorimesse, a Est con appartamento al subalterno 11, a Sud con via G. D'Annunzio, a Ovest con appartamento al subalterno 3.
- **Bene N° 1** - cantina, a Nord con il corridoio comune, a Est con la cantina al subalterno 39, a Sud su terrapieno su via G. D'Annunzio, a Ovest con cantina al subalterno 3;
- **Bene N° 2** - autorimessa a Nord/Ovest con la particella 547, a Nord/Est con l'autorimessa al subalterno 30, a Sud/Ovest con la zona di manovra comune, a Sud/Ovest con l'autorimessa al subalterno 27.

CONSISTENZA

Bene 1: appartamento

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Appartamento	87,65 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2,80 m	Terzo
Balcone	19,30 mq	19,30 mq	0,10	1,93 mq	0.00 m	Terzo
Balcone	4,50 mq	4,50 mq	0,10	0,45 mq	0.00 m	Terzo
Cantina	13,00 mq	14,50 mq	0,10	1,45 mq	2,30 m	P.1PS
Superficie convenzionale complessiva:				18,83 mq		

Bene 2: autorimessa

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Conv.	Altezza	Piano
autorimessa	12.75 mq	13.75 mq	0,20	2,75 mq	2.25 m	P.1PS
Superficie convenzionale complessiva:				2.75 mq		

Totale superficie mq. 111,50 arrotondati.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

REDAZIONE

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- **Bene N° 1** - appartamento ubicato in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n. 98, interno 4, piano terzo e primo seminterrato per la cantina;

Unità costituita in data 22.01.1976

- dal 03.08.2022: Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 - PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.
- dal 05.03.2018: Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 - PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.
- dal 07.06.1974: Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 - PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.

- **Bene N° 2** - autorimessa ubicata in 13043 Cigliano (VC), via Gabriele D'Annunzio n. 98, interno 29, piano terra;

Unità costituita in data 22.01.1976

- dal 03.08.2022: Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.
- dal 05.03.2018: Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.
- dal 07.06.1974: Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29, proprietà [REDACTED] proprietà 1/1.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati nel Comune di Cigliano (VC)

- Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 – PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4;
- Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29;

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

È stata presentata una denuncia di variazione in data 04.02.2026 Prot. VC0005743 per l'errata indicazione del piano nella scheda catastale, nonché errori grafici quali la diversa geometria del ripostiglio confinante con la cucina.

STATO CONSERVATIVO

Appartamento in scarso stato di manutenzione, conservazione e di igiene che necessita un intervento di pulizia completa e di sanificazione, dovuta alla presenza di gatti lasciati liberi. Strutturalmente non presenta criticità.

PARTI COMUNI

Rientrando in un edificio a regime condominiale sono da ritenersi parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., tutte le parti dell'edificio, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

Le aree destinate a parcheggio, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù trascritte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato.

Esposizione: a Sud/Est con strada G. D'annunzio, a Ovest con la particella 547, a Nord e ad Est con la particella 571

Altezza interna utile: 2,80 per l'abitazione, 2,30 per la cantina e 2,30 per l'autorimessa.

Str. verticali: in cemento armato.

Solai: in latero cemento.

Copertura: a tetto a doppia falda in legno con lastre grecate in lamiera ed in parte a lastrico solare.

Manto di copertura: in lastre grecate in lamiera.

Pareti esterne ed interne: esterne in paramano ed interne ad intonaco al civile.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo.

Volte: piane intonacate al civile.

Scale: in muratura con pedate ed alzate in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: idrico ed elettrico prevalentemente sottotraccia, per i quali non è stata prodotta certificazione ed andranno considerati come non a norma. Il generatore di calore (caldaia) non più a norma (non a condensazione) dovrà essere sostituito.

Posto auto: box auto identificato al bene 2.

Soffitta, cantina o simili: cantina di pertinenza identificata al bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le condizioni in cui l'appartamento è stato rinvenuto in sede di accesso fanno ritenere verosimile che esso non sia occupato da persone; è però ingombro, così come la cantina ed il box auto, da una quantità di mobilio e suppellettili varie (si richiama la documentazione fotografia allegata).

L'immobile risulta libero da contratti di locazione come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli Prot. 58780/2025.

Successivamente, in data 03.02.2026 perviene anche allo scrivente PEC dall'ADE che conferma quanto già inviato al custode.

Per scrupolo si richiede anche il certificato di residenza del [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Per tutti i beni oggetto di valutazione.

Dal 07.06.1974 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dal 05.03.2018 per successione testamentaria di [REDACTED] registrata a Vercelli al n. 49926 vol. 88888 e ivi trascritta in data 11.07.2018 RG 5873 RP 4597, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] Da testamento olografo in data 08.02.2011 pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Andrea Dragone di Santhià in data 23.03.2018, Rep. 14.343/11.061 e registrato a Vercelli in data 29.03.2018 al n. 1.897 serie 1T.

Accettazione tacita notaio Dragone Andrea del 30.01.2024 Rep. 23. 447 Trascritta a Vercelli in data 11.08.2025 RG 7391 RP 5977.

*** Si riporta quanto indicato nel quadro D: "si precisa che [REDACTED] ha lasciato a succederle il [REDACTED] (successione regolata da testamento olografo pubblicato dal notaio Andrea Dragone in data 23 marzo 2018, registrato a Vercelli in data 29 marzo 2018 al n. 1897); il signor [REDACTED] è però deceduto in data 3 agosto 2022 senza aver accettato l'eredità ed il diritto di accettare l'eredità in cui venne chiamato si è trasmesso [REDACTED] le. si precisa inoltre che avendo già effettuato l'accettazione tacita dell'eredità [REDACTED] per garantire la continuità delle trascrizioni si chiede di trascrivere la presente, ai sensi dell'articolo sopra citato.*

Dal 03.08.2022 per successione di [REDACTED] registrata a Vercelli il 07.12.2023 al n. 483714 vol. 88888 ed ivi trascritta in data 15.12.2023 RG 10.272 RP 8181, [REDACTED]
[REDACTED] Accettazione tacita dell'eredità in data 30.01.2024, notaio Andrea Dragone di Santhià Rep. 23447 vol. 17850 trascritta a Vercelli in data 01.02.2024 RG 951 RP 742.

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 25.01.2026 nonché alla relazione notarile depositata in atti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da sentenza di condanna
Iscritto a Vercelli il 09.12.2024
Reg. gen. 10319 - Reg. part. 1214
Quota: 1/1
Importo: € 9.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 3.832,25
Rogante: Giudice di Pace di Vercelli
Data: 23.01.2023
N° repertorio: 873 - N° raccolta: 2022

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili *****
Trascritto a Vercelli il 06.06.2025
Reg. gen. 4913 - Reg. part. 3988
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

*** Si precisa che non tutti i beni indicati nell'atto di pignoramento sono stati riportati della nota di trascrizione, come da seguente prospetto:

Atto di pignoramento:

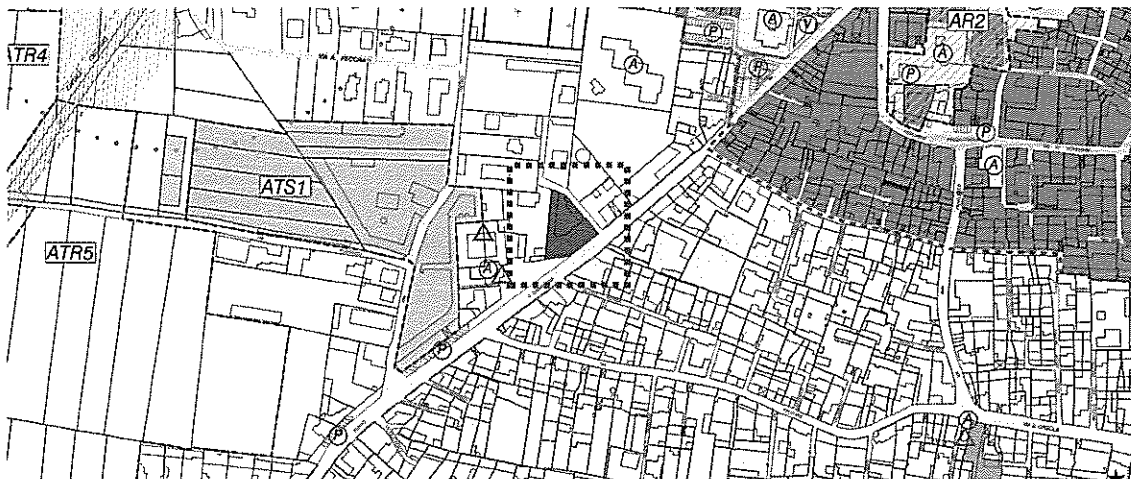
- Cigliano, Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 - PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4;
- Cigliano, Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29;
- Cigliano, Foglio 7 Particella 208 sub 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 103 mq, Rendita Euro 164,91, vicolo Stevignone, interno 1 Piano T

Trascrizione pignoramento e istanza di vendita.

- Cigliano, Foglio 7 particella 874 subalterno 4, categoria A/2 classe 1, vani 5,5 Rendita Catastale € 454,48, P.3 - PS1, corso D'Annunzio n. 98 interno 4;
- Cigliano, Foglio 7 particella 874 subalterno 29, categoria C/6 classe 3, 13 mq. Rendita Catastale € 32,90 P.T., corso D'Annunzio n. 98 interno 29;

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area individuata nella Tavole P3 del vigente Piano Regolatore Generale e l'area è normata come "tessuti urbani con tipologie insediative ad alta densità TC2".



Art. 40 Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Si riporta integralmente:

Tessuti a prevalente destinazione residenziale, integrata con usi terziari e commerciali, caratterizzati da un edificato di tipo intensivo con altezze superiori ai tre piani. La tipologia prevalente è l'edificio pluripiano in linea, a torre e a blocco disposto senza principi regolari.

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili) Fino al 25 mq. di Sul in sagoma, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologicamente dei relativi edifici. È previsto inoltre un incremento della Sul esistente pari al 10% dei piani terra degli edifici che si affacciano sulla viabilità, per essere destinato in particolare agli usi U2/1, U3/1, U3/4; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli *standard* di legge.
- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti:
- Ricostruzione della Suv demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.
- Realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro Hmax esterna non superi i mt. 3,00.

Va considerato che l'unità immobiliare oggetto di perizia è inserita in un contesto condominiale, per cui qualsiasi opera edilizia, esempio l'aumento di volumetria con il recupero di parte di balcone per la realizzazione di una veranda, sarà soggetto al benessere dell'assemblea condominiale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è stata realizzata con nulla osta del 07.11.1970. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Fabbricato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- Nulla Osta n. 68/70 del 07.11.1970
- Variante con Nulla Osta n. 14/71 del 11.02.1971
- Agibilità del 15.10.1973

Successivi permessi riguardanti l'intero condominio, ma non le unità oggetto di valutazione:

- Concessione Edilizia n. 43/72 in variante alla 68/70 del 07.11.1970 per recupero della volumetria al piano terra ad uso uffici e negozi.
- Concessione Edilizia n. 75/73 in variante alla 68/70 del 07.11.1970 per recupero della volumetria al piano terra ad uso uffici e negozi.
- Concessione Edilizia n. 60 del 03.01.1984 per recupero di piano piloty
- Concessione Edilizia 70 del 24.12.1987 per recupero di volumi esistenti.

Si riscontrano difformità edilizie risalenti presumibilmente all'anno di costruzione del condominio, per la diversa realizzazione del ripostiglio confinate con la cucina, e l'apertura di due porte per l'accesso alla zona soggiorno; si evidenzia che precedentemente lo stesso ambiente era diviso da una tramezza ora demolita.

Per la sua sanatoria e per aggiornare la situazione allo stato di fatto sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria con un costo preventivabile in € 1.000,00 per sanzione amministrativa, € 1.400,00 per oneri professionali per predisposizione dell'istanza ed € 80,00. **Il costo complessivo è quantificabile in € 2.500,00** che verranno considerati per la valutazione finale.

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.

Viste le condizioni d'uso dell'unità immobiliare ed il generatore di calore (caldaia) da sostituire, **gli impianti seppur esistenti sono da considerarsi non norma.**

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da mail dell'amministratore protempore in carica, le spese delle unità immobiliari oggetto di valutazione, come da ultimo rendiconto approvato gestione 2024 e preventivo 2025, corrispondono a:

- Bilancio consuntivo 2024 € 1.345,96
- Bilancio preventivo 2025 € 1.709,53

Si elencano inoltre le spese non ancora contabilizzate per l'anno 2025 ma che saranno sicuramente rendicontate in carico all'appartamento.

- Spese legali € 531,75
- F24 per spese legali € 299,00
- Parcella [REDACTED] + RA € 816,08
- Parcella [REDACTED] + RA € 600,00
- Adeguamento per normativa antincendio € 120,59
- Spese per ripristino cornicione € 129,44
- Spese per ripristino tetto ascensore € 64,02

Totale spese che saranno rendicontate a carico dell'unità per l'anno 2025 € 2.560,90

Totale spese condominiali € 1345,96 + € 1709,53 + € 2.560,90 = € 5.616,40

Totale spese che rimarranno a carico di parte acquirente € 5.600,00 arrotondate

Il tutto come da prospetto fornito dall'amministratore, che si allega.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano terzo di edificio multipiano a regime condominiale, denominato condominio San Valentino, con accesso principale da corso Gabriele D'Annunzio al civico 98. Il condominio edificato nei primi anni '70 è costituito da un piano terra a prevalente destinazione commerciale e professionale, si eleva per sette piani fuori terra ed uno entro terra ad uso cantine, ed è servito da un impianto di ascensore che collega tutti i piani (compreso quello cantina).

L'appartamento, si compone di un ingresso su corridoio, di un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina abitabile, un bagno ed un ripostiglio; ha di pertinenza un ampio balcone con esposizione a Sud che si estende per tutta la lunghezza dell'appartamento e di un altro balcone di servizio alla cucina sul prospetto Nord.

Completano la consistenza una cantina al primo piano seminterrato, servita al piano dall'ascensore, e un'autorimessa alla quale è possibile accedervi, da una strada laterale al condominio.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Foglio 7, Particella 874, Subalterno 4, Categoria A/2 - appartamento + cantina
- Foglio 7, Particella 874, Subalterno 26, Categoria A2 - autorimessa

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.500,00

Criterio per la valutazione degli immobili:

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari, simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

A) Il mercato immobiliare vede i seguenti immobili oggetto di compravendita, che per caratteristiche e vicinanza possono essere assimilabili a quelli oggetto di perizia:

- Quadrilocale in corso Re Umberto n. 22, di mq. 106 in vendita ad € 45.000,00 = /mq 425,00
- Appartamento in via delle Betulle di mq. 126 in vendita ad € 89.000,00 = €/mq 706,00

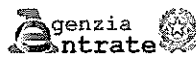
Si sono presi in considerazione solo immobili a regime condominiale e con riscaldamento autonomo nelle immediate vicinanze e, mediando i valori e decurtandoli del 10% per compenso all'agenzia immobiliare e sconto per trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari a €/mq 500,00.

B) Il valore degli immobili dichiarati, fornito dall'Agenzia delle Entrate per la stessa area omogenea B1 ristretta per la via G. D'Annunzio e per il periodo 2024/2025, riscontra le seguenti compravendite:

- residenziale di mq. 99,00 veduto ad € 22.500,00 = €/mq 225,00
- residenziale + autorimessa di mq. 136,00 venduto ad € 77.000,00 = €/mq 565,00
- residenziale + autorimessa di mq. 262,00 venduto ad € 27.000,00 = €/mq 100,00
- residenziale + autorimessa di mq. 138,00 venduto ad € 65.000,00 = €/mq 471,00
- residenziale + autorimessa di mq. 125,00 venduto ad € 69.000,00 = €/mq 550,00
- residenziale + autorimessa di mq. 58,00 venduto ad € 32.500,00 = €/mq 560,00

Ottenendo un valore medio pari ad €/mq 410,00

C) L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VERCELLI

Comune: CIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

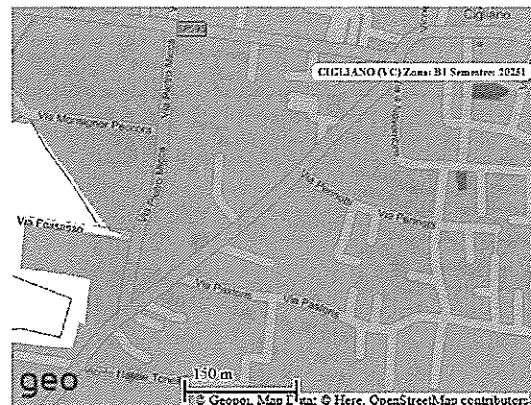
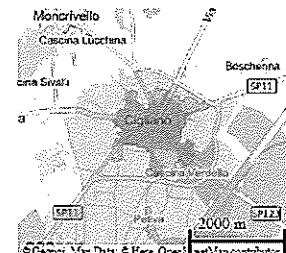
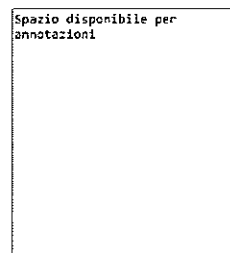
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	540	800	L	3,1	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	590	L	2,5	3,6	N
Autorimesse	Normale	180	265	L	1	1,5	N
Box	Normale	360	540	L	2,1	3	N
Posti auto scoperti	Normale	120	170	L	,7	1	N
Ville e Villini	Normale	680	970	L	3,7	5,6	N

[Stampa](#)



[Legenda](#)

Per la zona B1 – residenziale

Viene fornito un valore per abitazioni civili pari ad €/mq. 540,00 come valore minimo ed €/mq. 800,00 per il valore massimo. Considerato che l'immobile ha finiture che risalgono ai primi anni '70 (anno di costruzione) e che non è stato oggetto di rimodernamenti, si ritiene opportuno prendere come valore di riferimento quello minimo pari ad € 540,00.

Si ottiene un valore medio fra le tre tipologie di indagine pari ad €/mq $(500,00 + 410,00 + 540,00)/3 = \text{€/mq } 480,00$

Considerato che l'immobile versa in condizioni di insalubrità per lo stato d'uso e come documentato dalle fotografie allegate si ritiene congruo decurtare il valore ottenuto del 25% ottenendo quindi un valore pari ad € 360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto unico. Appartamento + autorimessa e cantina in via G. D'Annunzio n. 98 a Cigliano (VC)	111,50 mq	360,00 €/mq	€ 40.140,00	100,00%	€ 40.140,00
				Valore di stima:	€ 40.140,00

Valore di mercato	€ 40.140,00
Costi di sanatoria	<u>€ 2.500,00 -</u>
Valore di stima	€ 37.500,00 arrotondati

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.

Casale Monferrato, li 04.02.2026

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale, estratto di mappa e planimetria
3. Planimetria generale appartamento
4. Progetti comunali
5. Ispezioni ipotecarie
6. Verifica contratti di locazione ADE
7. Spese condominiali.
8. Certificati di residenza.
9. Prova di avvenuto invio perizia al creditore precedente + debitore
10. Variazione catastale - (urbano)
11. Check list
12. Perizia ver. privacy

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murador Emanuel

