



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

RELAZIONE DI STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE AVENTE DESTINAZIONE D'USO NEGOZIO E UN'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO MAGAZZINO DA VENDERSI IN UNICO LOTTO.

PREMESSA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La sottoscritta arch. Piercarla Coggiola, Dirigente Settore Pianificazione Territoriale ed Urbana del Comune di Casale Monferrato, con la presente relazione procede alla valutazione del più probabile valore di mercato di:

- Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 4739 Subalterno 23 avente destinazione d'uso "Negozio" sita al Piano Terra ed ubicata in via Fassati di Balzola, 4 – Casale Monferrato (AL) con annessa Cantina di pertinenza del Negozio contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 4739 Subalterno 24 sita al Primo Piano Sottostrada ed ubicata in via Gian Giacomo Francia, 3 – Casale Monferrato (AL);
- Unità immobiliare contraddistinta al N.C.E.U. al Foglio 36 Particella 4739 Subalterno 25 avente destinazione d'uso "Magazzino" sita al Piano Terra ed ubicata in via Gian Giacomo Francia, 3 – Casale Monferrato (AL).

Si allegano in calce alla presente le visure catastali e le relative planimetrie.

PROVENIENZA – VINCOLI E SERVITU'

Con verbale di pubblicazione di testamento olografo in data 24.04.2009 rep. 91308 e racc. 7188 Notaio Roberto Milano di Casale Monferrato, è stato pubblicato il testamento del Signor Curino Francesco che ha nominato erede il Comune di Casale Monferrato, gravando il medesimo di alcuni oneri ovvero adempimenti esecutivi delle ultime volontà del de cuius.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

Con deliberazione C.C. n. 50 del 25.11.2009 il Comune di Casale Monferrato ha disposto di accettare l'eredità con beneficio di inventario ai sensi dell'art. 473 c.c.

In particolare, relativamente all'immobile oggetto della presente stima, il de cuius ha disposto: "La mia proprietà immobiliare adibita a laboratorio in Via Fassati di Balzola, dovrà essere adibita a scuola di artigianato artistico. Qualora non fosse possibile, a giudizio del Presidente del Tribunale di Casale, detto laboratorio dovrà essere venduto e il ricavato essere adibito per l'acquisto di vasi antichi cinesi".

Il Tribunale di Vercelli ha autorizzato il Comune alla vendita con provvedimento del 26.5.2022 - RVG 1559/2022 con destinazione del ricavato alla realizzazione di una scuola dell'artigianato in altri locali idonei.

Dall'esame degli atti di provenienza nonché dalle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari - le unità immobiliari in esame di proprietà comunale risultano libere da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi o vincoli di diritti reali a favore di terzi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La Variante n. 27 del PRGC vigente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 28/07/2022 individua il corpo di fabbrica in cui le unità in oggetto sono ricomprese, nella **sottocategoria omogenea d'uso Ar - zone di recupero art. 27 L.457/78**: edifici e manufatti da conservare e recuperare (con interventi di MO, MS, RS, RC, Rea a seconda dei casi previsti dalle norme).



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

RELAZIONE DESCRITTIVA

Come già in parte descritto in premessa le unità immobiliari oggetto della presente stima sono:

Unità immobiliare avente destinazione d'uso "Negozio" sita al Piano Terra di via Fassati di Balzola, 4 – Casale Monferrato (AL) con relativa cantina di pertinenza al Primo piano Sottostrada con accesso dal cortile ubicato in via Gian Giacomo Francia, 3 – Casale Monferrato (AL);

Il negozio è composto di due vani con superficie catastale complessiva di mq. 56 e presenta n. 3 vetrine (una a tutta altezza e due a mezza altezza) sulla via Fassati di Balzola. La posizione delle vetrine rende il negozio visibile da chi transita nella zona di Piazza Castello, in pieno centro storico.

L'ampia disponibilità di parcheggio e la pedonabilità dell'area rende il luogo adatto all'insediamento di attività commerciali di vicinato come dimostra la presenza di negozi ben avviati nelle immediate vicinanze e di somministrazione (bar-ristorante).

L'edificio nel suo complesso, non risulta di particolare pregio e presenta le finiture tipiche dei palazzi popolari del centro storico casalese: negli archivi dell'Ufficio Edilizia non è stato reperito il titolo edilizio originale mentre risultano due ampliamenti nel periodo 1958-1961 aventi ad oggetto la sopraelevazione dell'ultimo piano.

Internamente il negozio è costituito da due locali: il primo con accesso dalla strada e dal cortile interno condominiale che può ritenersi area di vendita vera e propria e l'altro a cui si accede dal primo, dotato di vetrina su strada e di finestra sul cortile. Manca il servizio igienico di proprietà essendo presente un servizio comune in cortile, presumibilmente usato dal de cuius. Il locale principale presenta arcate ortogonali ribassate in mattone



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

intonacato (altezza min. 2,43 m – altezza max. 3,65 m), mentre il retro ha un intradosso di solaio piano (altezza 3,55 m). I pavimenti di entrambe le stanze sono in piastrelle di tipo “marmette” a graniglia levigata in appena sufficiente stato di conservazione.

I locali sono nel loro insieme in pessimo stato manutentivo e necessitano pertanto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Come evidenziato in precedenza la mancata presenza di servizio igienico impone di ricavare un locale dedicato conforme alle normative igienico-sanitarie ed edilizie vigenti. A servizio dell’immobile è presente un impianto elettrico non più a norma mentre l’unica fonte di riscaldamento è una stufa a legna anch’essa non più a norma ed in cattivo stato manutentivo collegata ad una canna fumaria.

Gli infissi in legno a vetro singolo e le serrande su strada sono in pessimo stato.

Dal cortile condominiale si accede, tramite scala comune, primo piano interrato dove è presente una piccola cantina (mq. 4) di pertinenza del negozio.

Unità immobiliare avente destinazione d’uso “Magazzino” sita al Piano Terra di via Gian Giacomo Francia, 3 – Casale Monferrato (AL);

Al locale finestrato, di superficie catastale pari a mq. 20, si accede direttamente dal cortile interno, attraverso un vestibolo di proprietà esclusiva.

Sa la porta di accesso che la finestra prospiciente su via Gian Giacomo Francia sono in legno in pessimo stato manutentivo. Internamente il soffitto è voltato (altezza min. 2,93 m altezza max. 3,60 m) e intonacato così come le pareti. Il pavimento è in battuto cemento.

L’unico impianto presente a servizio del locale è quello elettrico che non risulta più a norma. Non esiste impianto di riscaldamento.



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI

Complessivamente lo stato manutentivo è pessimo con fenomeni di umidità di risalita ed esfoliazione lungo il perimetro del paramento murario.

Il locale magazzino per le caratteristiche e l'ubicazione viene venduto in unico lotto con il negozio di cui, stante le modeste dimensioni, viene considerato pertinenza di servizio.