

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	10
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	15



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	16
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	17
Patti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	18
Stato conservativo.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	21
Stato di occupazione.....	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	22

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	29
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	30
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	32
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	32
Vincoli od oneri condominiali.....	32
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	33
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	33
Stima / Formazione lotti.....	33
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Riepilogo bando d'asta.....	38
Lotto Unico	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/2024 del R.G.E.	40
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.165,28	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	43
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1.....	43
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	44
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	44
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T.....	45



All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via BuoZZi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

ABITAZIONE FG.7 MAPPALE 429 SUB.3: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 429, composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune, di cui uno principale ad uso abitativo costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna, e l'altro accessorio con destinazione "locale di sgombero" costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982, libero da quattro lati, edificato su un piano fuori terra.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Murisengo, a circa 2,00 Km dal centro del paese.

Si rileva come il bene non sia ubicato in Murisengo, Via Torino n. 47 (così come indicato in atti e visura catastale) ma sia sito nella Strada Provinciale della Val Cerrina (posizione completamente diversa) e il numero civico sia, molto probabilmente, il 48.

Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km² e conta 1271 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.766 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine di circa 180 m s.l.m. e dista circa Km.26 da Asti e a circa Km.30 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 50 da Torino e Vercelli.

Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2024.

Custode delle chiavi: AVV. MARINA CASTELLI

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

TERRENO FG.7 MAPPALE 618 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a prato e con presenza di manto erboso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2024.

Custode delle chiavi: AVV. MARINA CASTELLI

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

TERRENO FG.7 MAPPALE 619 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2024.

Custode delle chiavi: AVV. MARINA CASTELLI

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

TERRENO FG.7 MAPPALE 555 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2024.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano presenti terreni agricoli per i quali è stata richiesto in data 06.11.2024 prot. n.4897 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.11.2024 dal Comune di Murisengo.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano presenti terreni agricoli per i quali è stata richiesto in data 06.11.2024 prot. n.4897 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.11.2024 dal Comune di Murisengo.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano presenti terreni agricoli per i quali è stata richiesto in data 06.11.2024 prot. n.4897 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.11.2024 dal Comune di Murisengo.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e risultano presenti terreni agricoli per i quali è stata richiesto in data 06.11.2024 prot. n.4897 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.11.2024 dal Comune di Murisengo.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1



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

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

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

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

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

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

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

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

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

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



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

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

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

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

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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 249 del Fg.7 di Murisengo sono: a nord in ragione dei mappali 618-619, a est in ragione dei mappali 555-661-432, a ovest in ragione dei mappali 413-632, a sud in ragione della Strada Provinciale della Val Cerrina.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I confini della particella 618 del Fg.7 di Murisengo sono: a nord in ragione del mappale 427, a est in ragione del mappale 619-555, a sud in ragione del mappale 429, a ovest in ragione del mappale 423-413;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I confini della particella 619 del Fg.7 di Murisengo sono: a nord in ragione del mappale 618, a est in ragione del mappale 555, a sud in ragione del mappale 429, a ovest in ragione del mappale 618;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I confini della particella 555 del Fg.7 di Murisengo sono: a nord in ragione del mappale 618-427, a est in ragione del mappale 657, a sud in ragione del mappale 661, a ovest in ragione del mappale 619-429;

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	2,95 m	T
Locale di deposito	29,00 mq	31,70 mq	0,20	6,34 mq	2,75 m	T
Abitazione	153,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	2,95 m	1
Terrazza	40,50 mq	40,50 mq	0,15	6,08 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	1
Locale di deposito	82,00 mq	90,50 mq	0,20	18,10 mq	3,60 m	T
Cortile - 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile - 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	1605,00 mq	1605,00 mq	0,02	32,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				434,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				434,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le consistenze sono state desunte da un rilievo metrico effettuato in loco dal CTU.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2210,00 mq	2210,00 mq	1	2210,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				2210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2210,00 mq		

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	720,00 mq	720,00 mq	1	720,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				720,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				720,00 mq		

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	430,00 mq	430,00 mq	1	430,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				430,00 mq		

Essendo un terreno agricolo, la sua divisibilità è fattibile solo ed esclusivamente con la redazione di Tipo di Frazionamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.7 mappale 429 (Ente Urbano di mq.1.940).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un fabbricato promiscuo di mq. 1.170.

Successivamente, con Tipo Mappale con stralcio del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. 4982.1/1998) e (n. 4982.2/1998) viene variata la particella 429 in Ente Urbano di mq. 1.940 comprendente la particella 429 e porzioni delle ex particelle 428 e 430, il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Impianto meccanografico del 30.06.1987 con fg. 7 mappale 429 sub. 2, cat. A/4, classe 2, cons. 2,5 vani, via Pavona n. 16, piano terreno.

Successivamente, con VARIAZIONE del 26/01/1999 in atti dal 26.01.1999 per ampliamento, diversa distribuzione di spazi interni, variazione toponomastica (n. B00222.1/1999) viene variata la particella 429 sub. 3 del fg. 7, cat. A/4, classe 2, cons. 11,5 vani, via Torino n. 47, piano terreno e primo.

Successivamente, con VARIAZIONE del 26/01/1999 in atti dal 16.03.1999 per conferma del classamento proposto dalla parte con sopralluogo del 03.03.1999 (n. B222.2/1999) e variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, viene confermata l'attuale particella 429 sub. 3 del fg. 7, cat. A/4, classe 2, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 299 mq, rendita € 469,20, via Torino n. 47, Piano T e 1.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La particella 618 del fg. 7 deriva dal Frazionamento dell'ex particella 428 stesso foglio con Tipo Mappale con stralcio del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. 4982.1/1998), il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La particella 619 del fg. 7 deriva dal Frazionamento dell'ex particella 430 stesso foglio con Tipo Mappale con stralcio del 15.12.1998 in atti dal 15.12.1998 (n. 4982.1/1998), il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 20.06.1984.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	429	3		A4	2	11,5 VANI	299 mq	469,2 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	429				ENTE URBANO		00 19 40 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CATASTO TERRENI - Fg.7 particella 429

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi.

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento".

L'attuale situazione catastale risulta non regolare per il seguente motivo:

si riscontrano difformità delle sagome del fabbricato principale e del basso fabbricato accessorio.

Occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €. 900,00, (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

CATASTO FABBRICATI - fg. 7 mapp. 429 sub. 3

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale presentata in data 26.01.1999 sono emerse diverse difformità riconducibili principalmente a:

1) basso fabbricato accessorio: sulla planimetria catastale risultano porzioni di fabbricato destinati a pollaio, legnaia, ripostigli, ecc. risultati non riscontrabili in loco in quanto demoliti.

2) fabbricato principale: tale fabbricato è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione edilizia nell'anno 2008 e attualmente risultano non ultimati e mancanti di tramezzature interne, impianti e finiture generali. Tale incompletezza (edificio al "grezzo") dell'opera, non permette l'identificazione delle destinazioni dei locali stessi. Pertanto, si ritiene che il fabbricato, per quanto visto, debba essere variato dall'attuale categoria catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare) alla categoria F/4 (Unità in corso di definizione).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati, pratica ministeriale DOCFA quantificabile in €. 650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	618				Prato	1	00 22 10 mq	11,98 €	10,84 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta regolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	619				Seminativo	1	00 07 20 mq	5,02 €	5,02 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta regolare.

Firmato Da: ZATTI ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a5b7868756c54abd8bd5cb55c9fb9e



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
7	555				Seminativo	1	00 04 30 mq	3 €	3 €	

Corrispondenza catastale

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

L'immobile risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, l'attuale situazione catastale risulta regolare.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile era fornito dell'APE n. 2012 203672 0058 con scadenza il 28.09.2022. Pertanto, ad oggi l'immobile deve essere considerato non fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.550, comprensivo del Tipo Mappale al Catasto Terreni e la pratica Docfa al Catasto Fabbricati;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 22-23.10.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 18.11.2024, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 22-23.10.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 18.11.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 22-23.10.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 18.11.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni, in data 22-23.10.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche;

Inoltre, in data 18.11.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione ad uso Abitativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Sul terreno in oggetto non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Sul terreno in oggetto non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Sul terreno in oggetto non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Trattasi di complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale, di cui uno principale ad uso abitativo su due piani fuori terra, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, e l'altro da basso fabbricato accessorio a quello principale edificato su un piano fuori terra e costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982.

La costruzione principale si presenta con struttura portante in muratura e tetto in legno a due falde inclinate con manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e lattoneria in lamiera preverniciata, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Si presenta al grezzo ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in totale stato di abbandono con le facciate costituite prevalentemente da intonaco, le quali non manifestano fessurazioni o evidenti vizi. Le murature interne verticali sono state intaccate da diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio.

Si presenta privo di impianti tecnologici funzionanti, con la predisposizione di guaine/scatole/tubazioni sottotraccia e la presenza di un contatore Enel posizionato al piano terreno.

L'edificio pignorato è così composto:

al piano terreno e primo: diversi locali attualmente al grezzo mancanti di finiture generali che non permettono allo scrivente una corretta identificazione delle destinazioni interne.

Si presenta in parte con pareti e soffitti intonacati ed in parte in muratura faccia a vista sia al piano terreno che al piano primo, pavimenti in battuto di cemento ed assenza totale di porte interne e di serramenti esterni.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile.

La basso fabbricato si presenta con struttura portante in muratura a vista (blocchi di cemento forato poggiati su fondazioni di c.a.) che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, tetto in legno ad una falda inclinata con copertura in lastre di lamiera coibentata, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione anche se in totale stato di abbandono.

L'edificio accessorio pignorato è composto da un unico locale di ampia metratura dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo è risultato non funzionante, pavimento in battuto di cemento e serramenti esterni in ferro.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato e l'immobile risulta dimensionato in modo squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia agricola.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria con cortile pertinenziale ai due corpi di fabbrica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di terreno agricolo, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di terreno agricolo, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

In considerazione del fatto che si tratta di terreno agricolo, l'immobile pignorato non risulta nè inserito in contesto condominiale nè avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Non si riscontrano servitù passive o attive sul bene pignorato.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Non si riscontrano servitù passive o attive sul bene pignorato.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Non si riscontrano servitù passive o attive sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato principale, le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: in muratura;

Esposizione: da un lato in aderenza ad altra unità immobiliare e da tre lati su cortile pertinenziale;

Altezza interna utile: cm.295;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura in parte intonacata spess. cm.50/55 circa, i divisori interni risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano apparentemente tutte a piombo;

Solai: in parte in laterocemento, in parte in putrelle e voltini in mattone;

Copertura: Tetto in legno a due falde con copertura in coppi piemontesi;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: assenti;

Volte: nessuna;

Scale: in muratura al grezzo;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenza di predisposizioni agli impianti elettrico/idrico-sanitario (guaine/scatole/tubazioni sottotraccia) eseguiti sulla scorta del progetto di ristrutturazione edilizia ma mai ultimato;

Cortile pertinenziale;

Soffitta, cantina o simili: l'edificio presenta una soffitta.

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del basso fabbricato ad uso accessorio, le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: da tutti i lati su cortile pertinenziale;

Altezza media interna utile: cm.360;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in blocchi di cemento forato di spess.cm.20;

Copertura: Tetto in legno ad una falda inclinata con copertura in lastre di lamiera coibentate;

Pavimentazione interna: in battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in ferro;
Impianto elettrico: dotato impianto elettrico con canaline esterne;
Impianto idrico, termico, altri impianti: nessuno;
Cortile pertinenziale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo è posto tra i 173 m e 414 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata comodamente accessibile dal mappale 429 con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo è posto tra i 173 m e 414 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata comodamente accessibile dal mappale 429 con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Il terreno agricolo è posto tra i 173 m e 414 m di altitudine s.l.m.. Si presenta a giacitura leggermente inclinata comodamente accessibile dal mappale 429 con i comuni macchinari agricoli e comunque posto in prossimità di agevoli vie pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1999 al 13/07/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GAMARINO ANNIBALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	25/10/1999	5461	3869
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	CASALE MONFERRATO	28/08/1999	36	1142	
Dal 13/07/2007 al 18/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE	13/07/2007	195747	11571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	CASALE MONFERRATO	21/07/2007	4954	3351
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	RIVAROLO CANAVESE	19/07/2007	1274	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI **** Omissis **** si rileva la rinuncia all'eredità da parte del coniuge Sig.ra **** Omissis **** con verbale rilasciato dalla Pretura Circondariale di Casale M.to il 15/5/99 registrato a Casale M.to il 20/5/99 al n.510 serie 4; Inoltre risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità in data 21/7/2007 ai nn.4953/3350;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1999 al 13/07/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GAMARINO ANNIBALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	25/10/1999	5461	3869
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	CASALE MONFERRATO	28/08/1999	36	1142	
Dal 13/07/2007 al 18/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE	13/07/2007	195747	11571

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CASALE MONFERRATO	21/07/2007	4954	3351
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
RIVAROLO CANAVESE	19/07/2007	1274	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI **** Omissis **** si rileva la rinuncia all'eredità da parte del coniuge Sig.ra **** Omissis **** con verbale rilasciato dalla Pretura Circondariale di Casale M.to il 15/5/99 registrato a Casale M.to il 20/5/99 al n.510 serie 4; Inoltre risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità in data 21/7/2007 ai nn.4953/3350;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1999 al 13/07/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GAMARINO ANNIBALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	25/10/1999	5461	3869
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
CASALE MONFERRATO	28/08/1999	36	1142		
Dal 13/07/2007 al 18/11/2024	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO CORDERO DI	13/07/2007	195747	11571

	MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE		
	Trascrizione		
	Presso	Data	Reg. gen.
	CASALE MONFERRATO	21/07/2007	4954
	Registrazione		
	Presso	Data	Reg. N°
RIVAROLO CANAVESE	19/07/2007	1274	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI **** Omissis **** si rileva la rinuncia all'eredità da parte del coniuge Sig.ra **** Omissis **** con verbale rilasciato dalla Pretura Circondariale di Casale M.to il 15/5/99 registrato a Casale M.to il 20/5/99 al n.510 serie 4; Inoltre risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità in data 21/7/2007 ai nn.4953/3350;

BENE N° 4 TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti	
Dal 27/02/1999 al 13/07/2007	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GAMARINO ANNIBALE	
		Rogante	Data
			27/02/1999
		Trascrizione	
		Presso	Data
		CASALE MONFERRATO	25/10/1999
		Reg. gen.	Reg. part.
		5461	3869
		Registrazione	
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	28/08/1999	36	1142
Dal 13/07/2007 al	**** Omissis ****	ATTO DI VENDITA	

18/11/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOTAIO MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE	13/07/2007	195747	11571
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	CASALE MONFERRATO	21/07/2007	4954	3351
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	RIVAROLO CANAVESE	19/07/2007	1274	1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento alla DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI **** Omissis **** si rileva la rinuncia all'eredità da parte del coniuge Sig.ra **** Omissis **** con verbale rilasciato dalla Pretura Circondariale di Casale M.to il 15/5/99 registrato a Casale M.to il 20/5/99 al n.510 serie 4; Inoltre risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità in data 21/7/2007 ai nn.4953/3350;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/07/2007
Reg. gen. 4955 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 208.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 104.000,00

Rogante: NOTAIO MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE

Data: 13/07/2007

N° repertorio: 195748

N° raccolta: 11572

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013

Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.963,64

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 19/07/2012

N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/11/2013

Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3891

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024

Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013

Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.963,64

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 19/07/2012

N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024

Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013

Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.963,64

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 19/07/2012

N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024

Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 18/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013
Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 5.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.963,64
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 19/07/2012
N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024
Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Il fabbricato si trova nella variante parziale del P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Murisengo in "Aree ed edifici di tipo B1" regolamentato dall'art.10, lettera b), punto 1, in zona soggetta vincolo idrogeologico (art. 14, lettera n)) e in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14, lettera d)) delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art.10, lettera b), punto 1:



Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue:

1 - Aree ed edifici di tipo B1: gli interventi debbono essere volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali.

Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale.

Nelle stesse aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione. L'ampliamento è consentito ove la densità edilizia fondiaria esistente risulti minore di 1,80 mc/mq. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia di 1,80 mc/mq. È comunque sempre consentito (anche in eccedenza all'indice sopra fissato) un aumento del 20 % del volume, prioritariamente mediante recupero di corpi di fabbrica esistenti. Gli interventi proposti potranno prevedere l'utilizzazione di tutta la superficie lorda di solaio esistente prevista, e potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra degli edifici purché le altezze in progetto non superino i 10,50 mt. Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 7 mappale 618 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d) delle N.d.A.) e in classe di idoneità geologica IIb-IIIa5 (art. 3 delle N.d.A.).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 7 mappale 619 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d) delle N.d.A.) e in classe di idoneità geologica IIb (art. 3 delle N.d.A.).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024.

Il Piano Regolatore vigente certifica che:

Fg. 7 mappale 619 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Concessione Edilizia n. 158/1982 del 14.03.1983 per lavori di totale ristrutturazione e risanamento dell'attuale portico ad uso agricolo;
2. Concessione di Costruzione n. 5/1984, pratica n. 5 del 27.02.1984 per apertura di finestra al 1° piano di fabbricato di abitazione rurale;
3. Permesso di Costruire n. 13/2008, pratica n. 49/2007 del 29.07.2008 per lavori di ristrutturazione edilizia di civile abitazione con Comunicazione di Inizio Lavori prot. 5681 del 29.10.2008 (comunicazione n. 49/2007). Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

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.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento, non sono state reperite presso il SUE di Murisengo in quanto non presenti nelle pratiche edilizie.

Premesso che con il titolo abilitativo (Permesso di Costruire n. 13/2008, pratica n. 49/2007 del 29.07.2008 per lavori di ristrutturazione edilizia di civile abitazione) si è dato l'avvio ai lavori di ristrutturazione dell'immobile in data 03.11.2008 con Comunicazione prot. 5681 del 29.10.2008.

Tali lavori non sono mai stati ultimati ma da sopralluogo effettuato, si sono rilevate prevalentemente solo opere di demolizione senza le successive opere di ricostruzione.

Pertanto, attualmente non è possibile valutare eventuali difformità edilizie rispetto alle tavole progettuali allegata all'ultimo titolo abilitativo.

Nel momento in cui l'immobile sarà aggiudicato, si dovrà presentare ulteriore pratica edilizia per il completamento dei lavori concessionati.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e quindi non vi sono nè dotazioni condominiali e tantomeno vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche dell'edificio, delle dotazioni dei servizi, della distribuzione dei locali, dei beni pertinenziali, degli accessori, dei beni comuni ed ubicazione, il CTU predispone un unico lotto di vendita i cui dati

catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Murisengo, Via Torino n.47

C.F.-Fg.7, particella 429, sub.3, cat. A/4, classe 2, consistenza 11,5 vani, sup.cat. 299 mq., rendita €.469,20, piano T-1;

C.T.-Fg.7, particella 618, qualità Prato, classe 1, sup.cat. 2210 mq., R.D. €.11,98, R.A. €.10,84;

C.T.-Fg.7, particella 619, qualità Seminativo, classe 1, sup.cat. 720 mq., R.D. €.5,02, R.A. €.5,02;

C.T.-Fg.7, particella 555, qualità Seminativo, classe 1, sup.cat. 430mq., R.D. €.3,00, R.A. €.3,00.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1
ABITAZIONE FG.7 MAPPALE 429 SUB.3: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 429, composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune, di cui uno



principale ad uso abitativo costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna, e l'altro accessorio con destinazione "locale di sgombero" costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982, libero da quattro lati, edificato su un piano fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Murisengo, a circa 2,00 Km dal centro del paese. Si rileva come il bene non sia ubicato in Murisengo, Via Torino n. 47 (così come indicato in atti e visura catastale) ma sia sito nella Strada Provinciale della Val Cerrina (posizione completamente diversa) e il numero civico sia, molto probabilmente, il 48. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km² e conta 1271 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.766 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 180 m s.l.m. e dista circa Km.26 da Asti e a circa Km.30 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 50 da Torino e Vercelli. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 429, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 429, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.150,60

Il valore commerciale del bene pignorato 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 e 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web

"www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2024 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 618 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a prato e con presenza di manto erboso.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 618, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.210,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed 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 all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 619 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 619, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 720,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed 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 all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 555 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 555, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 430,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, 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, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T- 1	434,17 mq	180,00 €/mq	€ 78.150,60	100,00%	€ 78.150,60

Bene N° 2 - Terreno Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T	2210,00 mq	1,00 €/mq	€ 2.210,00	100,00%	€ 2.210,00
Bene N° 3 - Terreno Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T	720,00 mq	1,00 €/mq	€ 720,00	100,00%	€ 720,00
Bene N° 4 - Terreno Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T	430,00 mq	1,00 €/mq	€ 430,00	100,00%	€ 430,00
Valore di stima:					€ 81.510,60

Valore di stima: € 81.510,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	1550,00	€
Altro - redazione di A.P.E.	350,00	€

Valore finale di stima: € 77.165,28

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

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 09/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zatti Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia (Aggiornamento al 02/12/2024)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 29/11/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di accesso immobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati stato di famiglia/residenza esecutato
- ✓ N° 14 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 27/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1
ABITAZIONE FG.7 MAPPALE 429 SUB.3: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 429, composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune, di cui uno principale ad uso abitativo costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna, e l'altro accessorio con destinazione "locale di sgombero" costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982, libero da quattro lati, edificato su un piano fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Murisengo, a circa 2,00 Km dal centro del paese. Si rileva come il bene non sia ubicato in Murisengo, Via Torino n. 47 (così come indicato in atti e visura catastale) ma sia sito nella Strada Provinciale della Val Cerrina (posizione completamente diversa) e il numero civico sia, molto probabilmente, il 48. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km² e conta 1271 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.766 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 180 m s.l.m. e dista circa Km.26 da Asti e a circa Km.30 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 50 da Torino e Vercelli. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 429, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 429, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nella variante parziale del P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Murisengo in "Aree ed edifici di tipo B1" regolamentato dall'art.10, lettera b), punto 1, in zona soggetta vincolo idrogeologico (art. 14, lettera n)) e in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14, lettera d)) delle Norme Tecniche di Attuazione. Art.10, lettera b), punto 1: Aree ed edifici di tipo B: nelle aree edificate di questa categoria, gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica. In relazione ai caratteri tipologici delle singole aree edificate ed alle densità edilizie esistenti, gli interventi praticabili sono stati articolati come segue: 1 - Aree ed edifici di tipo B1: gli interventi debbono essere volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali. Detti interventi consisteranno essenzialmente in opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale. Nelle stesse aree è consentita la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione. L'ampliamento è consentito ove la densità edilizia fondiaria esistente risulti minore di 1,80 mc/mq. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia di 1,80 mc/mq. È comunque sempre consentito (anche in eccedenza all'indice sopra fissato) un aumento del 20 % del volume, prioritariamente mediante recupero di corpi di fabbrica esistenti. Gli interventi proposti potranno prevedere l'utilizzazione di tutta la superficie lorda di solaio esistente prevista, e potranno, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra degli edifici purché le altezze in progetto non superino i 10,50 mt. Nel caso di demolizione degli orizzontamenti esistenti, documentata espressamente per particolari motivi statici e strutturali, è consentito l'adeguamento alle vigenti normative in materia di igiene edilizia. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 618 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a prato e con presenza di manto erboso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 618, Qualità Prato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 7 mappale 618 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d) delle N.d.A.) e in classe di idoneità geologica IIb-IIIa5 (art. 3 delle N.d.A.).
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 619 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 619, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 7 mappale 619 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d) delle N.d.A.) e in classe di idoneità geologica IIb (art. 3 delle N.d.A.).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
TERRENO FG.7 MAPPALE 555 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso. Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 555, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Murisengo in data 05.11.2024, ed è stato rilasciato in data 29.11.2024 al prot. 18/2024. Il Piano Regolatore vigente certifica che: Fg. 7 mappale 619 si trova in zona "E" agricola (Art. 10 lettera e) delle N.d.A.), in zona soggetto a vincolo idrogeologico (art. 14 lettera n) delle N.d.A.), in parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 14 lettera d) delle N.d.A.) e in classe di idoneità geologica IIb (art. 3 delle N.d.A.).

Prezzo base d'asta: € 77.165,28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.165,28

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 429, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 429, Qualità ENTE URBANO	Superficie	434,17 mq
Stato conservativo:	<p>Trattasi di complesso immobiliare composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale, di cui uno principale ad uso abitativo su due piani fuori terra, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, e l'altro da basso fabbricato accessorio a quello principale edificato su un piano fuori terra e costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982. La costruzione principale si presenta con struttura portante in muratura e tetto in legno a due falde inclinate con manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e lattoneria in lamiera preverniciata, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Si presenta al grezzo ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, in totale stato di abbandono con le facciate costituite prevalentemente da intonaco, le quali non manifestano fessurazioni o evidenti vizi. Le murature interne verticali sono state intaccate da diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Si presenta privo di impianti tecnologici funzionanti, con la predisposizione di guaine/scatole/tubazioni sottotraccia e la presenza di un contatore Enel posizionato al piano terreno. L'edificio pignorato è così composto: al piano terreno e primo: diversi locali attualmente al grezzo mancanti di finiture generali che non permettono allo scrivente una corretta identificazione delle destinazioni interne. Si presenta in parte con pareti e soffitti intonacati ed in parte in muratura faccia a vista sia al piano terreno che al piano primo, pavimenti in battuto di cemento ed assenza totale di porte interne e di serramenti esterni. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia civile. La basso fabbricato si presenta con struttura portante in muratura a vista (blocchi di cemento forato poggiati su fondazioni di c.a.) che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, tetto in legno ad una falda inclinata con copertura in lastre di lamiera coibentata, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione anche se in totale stato di abbandono. L'edificio accessorio pignorato è composto da un unico locale di ampia metratura dotato di impianto elettrico che al momento del sopralluogo è risultato non funzionante, pavimento in battuto di cemento e serramenti esterni in ferro. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono stato e l'immobile risulta dimensionato in modo squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia agricola.</p>		
Descrizione:	<p>ABITAZIONE FG.7 MAPPALE 429 SUB.3: Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 429, composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune, di cui uno principale ad uso abitativo costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna, e l'altro accessorio con destinazione "locale di sgombero" costruito presumibilmente negli anni '70 con lavori di totale ristrutturazione nell'anno 1982, libero da quattro lati, edificato su un piano fuori terra. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Murisengo, a circa 2,00 Km dal centro del paese. Si rileva come il bene non sia ubicato in Murisengo, Via Torino n. 47 (così come indicato in atti e visura catastale) ma sia sito nella Strada Provinciale della Val Cerrina (posizione completamente diversa) e il numero civico sia, molto probabilmente, il 48. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km² e conta 1271 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Murisengo è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.766 gradi giorno. Si trova ad una altitudine di circa 180 m s.l.m. e dista circa Km.26 da Asti e a circa Km.30 da Casale Monferrato (ove si trovano anche i più vicini</p>		



	Ospedali e svincoli autostradali), e a circa Km. 50 da Torino e Vercelli. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 2 - Terreno

Ubicazione:	Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 618, Qualità Prato	Superficie	2210,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.		
Descrizione:	TERRENO FG.7 MAPPALE 618 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a prato e con presenza di manto erboso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 619, Qualità Seminativo	Superficie	720,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.		
Descrizione:	TERRENO FG.7 MAPPALE 619 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno

Ubicazione:	Murisengo (AL) - VIA TORINO N.47, piano T
--------------------	---

Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 555, Qualità Seminativo	Superficie	430,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno agricolo si trova in condizioni vegetative nella norma.		
Descrizione:	TERRENO FG.7 MAPPALE 555 - Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata destinato catastalmente a seminativo e con presenza di manto erboso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47,
PIANO T-1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/07/2007
Reg. gen. 4955 - Reg. part. 951
Quota: 1/1
Importo: € 208.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO CORDERO DI MONTEZEMOLO DI RIVAROLO CANAVESE
Data: 13/07/2007
N° repertorio: 195748
N° raccolta: 11572
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013
Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 5.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.963,64
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 19/07/2012
N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/11/2013
Reg. gen. 5243 - Reg. part. 3891
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024
Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013
Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 5.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.963,64
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 19/07/2012
N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024
Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL TRIBUNALE DI TORINO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013
Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290
Quota: 1/1
Importo: € 5.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.963,64
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI TORINO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024

Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA TORINO N.47, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSE DAL TRIBUNALE DI TORINO

Iscritto a CASALE MONFERRATO il 17/06/2013

Reg. gen. 2867 - Reg. part. 290

Quota: 1/1

Importo: € 5.500,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.963,64

Rogante: TRIBUNALE DI TORINO

Data: 19/07/2012

N° repertorio: 11026

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSE DAL TRIBUNALE DI TORINO**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/08/2024

Reg. gen. 4255 - Reg. part. 3597

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

