

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Da Cruz Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	7
Titolarità	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	8
Confini	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	10

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	13
Stato conservativo.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	15
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	16
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	16

Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	19
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	20
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2024 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.970,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture.....	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture.....	28



In data 18/10/2024, il sottoscritto Geom. Da Cruz Massimiliano, con studio in Via Marostica, 3 - 13100 - Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 016158756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 2.

Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo.

Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a cortile privato.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 1.

Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo.

Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a basso fabbricato destinato a deposito con wc.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Terreno seminativo irriguo a Morano sul Po (AL) - Frazione Due Sture, Via della Scuole.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2024.

Custode delle chiavi: Avv. Alessandra Rinetti

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.

A seguito di primo sopralluogo in data 05/11/2024 eseguito in assenza del debitore, il Custode richiedeva all'Ill.mo G.E. l'autorizzazione all'accesso forzoso agli immobili in caso di mancato reperimento e consegna delle chiavi da parte del precedente Custode.

L'Ill.mo G.E. con provvedimento del 19/11/2024, "nel caso l'attuale Custode giudiziario non riesca a reperire e farsi consegnare le chiavi da parte del precedente Custode (di precedente esecuzione immobiliare estinta)" autorizzava il Custode e l'Esperto ad accedere forzosamente agli immobili per cui è causa con l'ausilio della Forza Pubblica anche avvalendosi di idoneo artigiano per superare eventuali ostacoli all'accesso.

In data 05/12/2024 si riusciva ad accedere agli immobili avendo reperito le chiavi dal precedente Custode.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

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

Come richiesto dal mandato del G.E., il perito controllava la completezza della documentazione ex art. 567 comma II C.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) rilevando che tale documentazione risulta regolare.

Il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La certificazione notarile contiene e riporta dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore precedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato.

Come da quesito dell'Ill.mo G.E. l'esperto ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Il bene confina con:

- a nord con particella 65 dello stesso foglio;
- a sud con particella 67 dello stesso foglio;
- a est con particella 757 dello stesso foglio;
- a ovest con particella 67 dello stesso foglio.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Il bene confina con:

- a nord con particella 85 dello stesso foglio;
- a sud con particella 83 dello stesso foglio;
- a est con particella 85 dello stesso foglio;
- a ovest con particella 66 dello stesso foglio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Il bene confina con:

- a nord con particella 780 dello stesso foglio;
- a sud con particelle 723 e 722 dello stesso foglio;
- a est con particella 92 dello stesso foglio;
- a ovest con particella 68 dello stesso foglio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	26,20 mq	34,40 mq	1	34,40 mq	2,27 m	Terra
Abitazione	27,80 mq	33,50 mq	1	33,50 mq	2,70 m	Primo
Cortile gravato da diritto di passaggio	29,20 mq	29,20 mq	0,05	1,46 mq	0,00 m	Terra
Cortile esclusivo	17,10 mq	18,40 mq	0,2	3,68 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Primo
Soppalco	28,35 mq	33,90 mq	0,20	6,78 mq	2,54 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				80,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,82 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	25,55 mq	33,10 mq	1	33,10 mq	2,55 m	Terra
Abitazione	27,50 mq	34,00 mq	1	34,00 mq	2,70 m	Primo
Cortile gravato da diritto di passaggio	58,80 mq	58,80 mq	0,05	2,94 mq	0,00 m	Terra
Deposito	14,35 mq	20,10 mq	0,20	4,02 mq	2,87 m	Terra
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	Primo
Sottotetto	28,50 mq	34,40 mq	0,20	6,88 mq	2,38 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				81,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,91 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	190,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/04/1998 al 16/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 66 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 110,01 Piano T-1-2
Dal 16/06/1998 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 66 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 110,01 Piano T-1-2
Dal 26/11/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 66 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 110,01 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 11/06/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 66 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 110,01 Piano T-1-2
Dal 11/06/2019 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 66 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 110,01 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1986 al 19/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 84 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 0,07 Piano T Graffato part. 598
Dal 19/06/2001 al 26/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 84 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 0,07 Piano T Graffato part. 598

Dal 26/11/2003 al 09/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 84 Categoria A6 Cl.U Rendita € 0,07 Piano T Graffato part. 598
Dal 01/11/2009 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 757, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 vani Rendita € 110,01 Piano T Graffato sub. 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1986 al 19/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 81 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 01 90 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 19/06/2001 al 23/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 81 Qualità Fabbricato Rurale Superficie (ha are ca) 01 90 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/11/2003 al 05/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 81 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 90 Reddito dominicale € 2,94 Reddito agrario € 1,72

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	66			A6	U	3 vani	79 mq	110,01 €	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	66				Ente urbano		82 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, la mappa catastale e la planimetria catastale depositata si riscontra che la particella 66 risulta erroneamente rappresentata in mappa con sagoma difforme a quanto effettivamente presente in loco e che la distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta difforme dallo stato dei luoghi.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale il futuro acquirente dovrà procedere, a seguito della sanatoria edilizia del compendio immobiliare, alla presentazione di aggiornamento di mappa mediante procedura Pregeo e successivamente a denuncia di variazione con procedura DOCFA per fusione unità immobiliari del fabbricato abitativo e diversa distribuzione degli spazi interni (Bene n. 1 e Bene n. 2).

La spesa presunta per la regolarizzazione catastale dei beni è complessivamente stimabile in € 2.500,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge ed oltre a circa € 608,00 per spese vive catastali.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	757	2		A6	U	3 vani		110,01 €	T	sub. 1

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	757				Ente urbano		01 12 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La presente unità immobiliare è priva di scheda planimetrica catastale sia per quanto riguarda la porzione di fabbricato destinazione abitativa che per quanto riguarda il basso fabbricato a destinazione locale di deposito.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale il futuro acquirente dovrà procedere, a seguito della sanatoria edilizia del compendio immobiliare, alla presentazione di aggiornamento di mappa mediante procedura Pregeo

e successivamente a denuncia di variazione con procedura DOCFA per fusione unità immobiliari del fabbricato abitativo e diversa distribuzione degli spazi interni (Bene n. 1 e Bene n. 2) con creazione di nuova unità immobiliare relativa al locale di deposito.

I costi relativi alla regolarizzazione catastale del presente bene sono compresi nella regolarizzazione catastale del BENE N°1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	81				Seminativo irriguo	1	01 90 mq	2,94 €	1,72 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sul sedime dell'immobile sono presenti due baracche metalliche poggianti su basamento in cls che non risultano autorizzate ed accatastate.

Al fine della regolarizzazione dell'immobile il futuro acquirente potrà provvedere alla rimozione delle baracche con i costi presunti specificati nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia, oppure potrà presentare pratica edilizia in sanatoria per l'autorizzazione postuma degli immobili abusivamente realizzati e successivamente alla regolarizzazione catastale procedendo alla presentazione di aggiornamento di mappa mediante procedura Pregeo per inserimento in mappa dei nuovi fabbricati e successivamente a presentare denuncia di nuova costruzione con procedura DOCFA.

I costi relativi alla regolarizzazione catastale del presente bene sono compresi nella regolarizzazione catastale del BENE N°1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Il sottoscritto effettuava un primo accesso agli immobili oggetto della procedura in data 05/11/2024 alla presenza del custode dei beni senza poter accedere agli immobili a causa dell'assenza del debitore esecutato. In data 05/12/2024 si procedeva al primo accesso presso gli immobili avendo il custode reperito le chiavi presso il custode della precedente esecuzione immobiliare. Il rilievo degli immobili veniva effettuato con accesso del 09/07/2025 a seguito dell'avvenuto intervento di pulizia degli stessi.

Con mail del 22/01/2025 si procedeva alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici comunali di Morano sul Po. In data 17/02/2025 il tecnico comunale del Comune di Morano sul Po inviava PEC con la quale trasmetteva allo scrivente le istanze edilizie relative agli immobili oggetto della procedura reperite.

Il CTU provvedeva a richiedere le seguenti proroghe del termine di consegna della relazione peritale:

- in data 14/03/2025 per impossibilità di accesso agli immobili per mancato versamento dell'integrazione fondo spese per dar corso alla pulizia degli immobili - Concessa in data 18/03/2025
- in data 16/06/2025 per impossibilità di accesso agli immobili per mancato versamento dell'integrazione fondo spese per dar corso alla pulizia degli immobili - Il G.E. con provvedimento del 20/06/2025 sospendeva le operazioni peritali.

A seguito di provvedimento del G.E. in data 04/07/2025 le operazioni peritali venivano riprese.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile risulta non abitato ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura risulta danneggiata in più punti, consentendo l'infiltrazione, seppur in modeste quantità, di acqua piovana.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile si presenta parzialmente coltivato ad orto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Non sono state individuate servitù trascritte agli atti ma da Via delle Scuole (catastralmente Via Maestra) si accede all'immobile in oggetto tramite servitù di passaggio apparente sulle particelle 91 e 83 dello stesso foglio 2. L'immobile in oggetto è gravato da servitù di passaggio apparente a favore delle particelle limitrofe con accesso da Via delle Scuole (catastalmente Via Maestra).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Non sono state individuate servitù trascritte agli atti ma da Via delle Scuole (catastalmente Via Maestra) si accede all'immobile in oggetto tramite servitù di passaggio apparente sulle particelle 91, 83 e 757 dello stesso foglio 2. L'immobile in oggetto è gravato da servitù di passaggio apparente a favore delle particelle limitrofe con accesso da Via delle Scuole (catastalmente Via Maestra).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Non sono state individuate servitù trascritte agli atti ma da Via delle Scuole (catastalmente Via Maestra) si accede all'immobile in oggetto tramite servitù di passaggio apparente sulle particelle 91, 83, 757 e 780 dello stesso foglio 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato in linea ubicato in una traversa di Via delle Scuole sviluppantesi su sedimi privati assoggettati a servitù di passaggio a favore e contro tutti i proprietari degli immobili accessibili dalla

stessa. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e sottotetto) collegati verticalmente da scala interna in muratura. La struttura portante ed i tamponamenti sono in muratura con orizzontamenti misti, a volta con struttura in muratura e piani con struttura mista in ferro e laterizio. La copertura presenta orditura in legno, tavolato in tavelle di laterizio e manto in tegole di laterizio in cattive condizioni di manutenzione. La copertura presenta numerosi difetti di planarità causati dalla deformazione e dal cedimento di alcuni travi e puntoni in legno dovuti ad infiltrazioni dal manto di copertura che ne hanno comportato il deterioramento. Si è rilevata la presenza di fessurazioni e di danneggiamenti che causano infiltrazioni di acqua piovana nei locali sottotetto. Il fabbricato presenta facciate intonacate e tinteggiate complessivamente in condizioni di degrado con numerosi distacchi superficiali di intonaco e tinteggiatura dovuti a carenza di manutenzione ed a risalita capillare nelle murature. Gli infissi esterni sono in legno e legno/vetro in cattive condizioni di manutenzione protetti da grate metalliche a piano terreno.

I beni identificati come Bene 1 e Bene 2 sono funzionalmente e fisicamente collegati tra loro a formare un'unica immobiliare con accesso dalla strada e scala interna sul sedime del Bene 2. Tale unità immobiliare è stata oggetto di interventi edilizi di manutenzione finalizzati alla ristrutturazione della stessa mediante interventi finalizzati all'accorpamento delle due originarie unità immobiliari. L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idro-sanitario, di riscaldamento, antenna TV e parabola satellitare con contatori dell'utenza ubicati nella facciata su strada. Il compendio immobiliare è corredato da un'area cortilizia destinata a sedime viabile gravato da diritto di passaggio a favore di terzi, da un'area cortilizia privata parzialmente delimitata da basso muro in cls e da un basso fabbricato destinato a locale di deposito avente struttura in muratura e copertura con orditura in legno e manto in tegole di laterizio in cattive condizioni di manutenzione e con la presenza di aperture che consentono l'infiltrazione di acqua piovana.

Il compendio immobiliare a destinazione abitativa in oggetto internamente è rifinito con intonaco e tinteggiatura sulle pareti e sui soffitti e presenta pavimentazioni in piastrelle di ceramica. I serramenti interni sono in legno e legno/vetro.

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

L'unità immobiliare in oggetto a Piano Terra, con altezza interna di circa 2,55 m., è accessibile dal vano di collegamento con il Bene 2 ed è suddivisa come segue:

Cucina di circa 16,50 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Disimpegno di circa 2,05 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Bagno di circa 7,65 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica sino ad un'altezza di circa 1,75 m. e parzialmente intonacate e tinteggiate come il soffitto; la dotazione igienico sanitaria consiste in lavabo, wc, bidet e vasca.

Area cortilizia di transito (strada) di circa 29,20 mq. avente pavimentazione bituminosa.

Area cortilizia privata di circa 17,120 mq. avente pavimentazione parzialmente bituminosa e parzialmente in battuto di cls.

A piano primo con altezza interna di circa 2,50 m., con accesso dal vano scala insistente sul sedime del Bene 2:

Camera di circa 25,60 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in travi ed assito in legno con soprastante getto di cls.

Ripostiglio di circa 2,20 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in travi ed assito in legno con soprastante getto di cls.

Balcone di circa 4,00 mq. avente pavimentazione al grezzo e ringhiera metalliche.

A piano secondo sottotetto con altezza interna media di circa 2,54 m., con accesso dal vano scala e dal sottotetto insistente sul sedime del Bene 2:

Sottotetto di circa 28,35 mq. avente pavimentazione in cls, pareti intonacate al rustico e copertura a vista con travi e puntoni in legno e tavelle di laterizio.

All'interno dell'unità immobiliare sono collocate il generatore termico per il riscaldamento degli ambienti di Bene 1 e Bene 2 ed il generatore per la produzione di acqua calda sanitaria.

I vani identificati come Cucina e Camera non rispettano il requisito minimo di legge del rapporto di aer-illuminazione naturale.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

L'unità immobiliare in oggetto a Piano Terra, con altezza interna media di circa 2,27 mq., è accessibile direttamente dalla strada ed è suddivisa come segue:

Soggiorno di circa 21,00 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Ripostiglio di circa 1,00 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Vano scala di circa 3,55 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica ed in pietra naturale e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Area cortilizia di transito (strada) di circa 58,80 mq. avente pavimentazione bituminosa.

A piano primo con altezza interna di circa 2,70 m.:

Vano scala di circa 4,70 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica ed in pietra naturale e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Camera di circa 22,80 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Balcone di circa 3,90 mq. avente pavimentazione al grezzo e ringhiere metalliche.

A piano secondo sottotetto con altezza interna media di circa 2,38 m.:

Vano scala di circa 3,60 mq. avente pavimentazione in piastrelle di ceramica ed in cls e pareti e soffitto intonacati al grezzo.

Sottotetto di circa 24,90 mq. avente pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti intonacate al rustico e copertura a vista con travi e puntoni in legno e tavole di cotto.

Il basso fabbricato facente parte dell'unità immobiliare in oggetto a Piano Terra è accessibile direttamente dalla strada ed è suddiviso come segue:

Deposito di circa 13,30 mq. con altezza interna media di circa 2,87 m., avente pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti al grezzo e copertura a vista.

Wc di circa 1,05 mq. con altezza interna media di circa 1,85 m., avente pavimentazione in piastrelle di marmaglia e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Trattasi di terreno di qualità seminativo irriguo della superficie complessiva di mq. 190, accessibile con diritto di passaggio su proprietà di terzi. Il terreno risulta parzialmente coltivato ad orto e sullo stesso si rileva la presenza di due baracche metalliche poggianti su basamento in cls non autorizzate. Il terreno presenta recinzione in rete metallica sostenuta da pali in legno sull'accesso dalla particella 780 dello stesso foglio 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Gli immobili risultano liberi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta parzialmente coltivato ad orto.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baralis Giorgio	26/11/2003	61303	10973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	27/11/2003	6619	4823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Baralis Giorgio	26/11/2003	61303	10973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	27/11/2003	6618	4822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/2003 al 03/03/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Baralis Giorgio	26/11/2003	61303	10973
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato	27/11/2003	6618	4822
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 09/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 24/10/2023
Reg. gen. 5303 - Reg. part. 390
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Baralis Giorgio
Data: 26/11/2003
N° repertorio: 61305
N° raccolta: 10974
Note: In rettifica alla formalità del 27/11/2003 nn. 6620/1070 Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 17/01/2019
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 06/08/2024
Reg. gen. 4123 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Morano sul Po approvato con Delibera C.C. di approvazione definitiva delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte sul progetto definitivo n° 3 del 29/03/2007, classifica gli immobili in oggetto in zona B1 ed in zona a rischio idrogeologico IIIB2, con le specifiche di cui alle Norme Tecniche d'Attuazione agli art.8, art. 10 ed art. 26

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile non 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 non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità dell'immobile.

In seguito ad accesso agli atti del 17/02/2025 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione n. 2646 del 20/09/1979 - rottura asfalto fronte abitazione per pozzetto dell'acqua;
- Concessione edilizia n. 125/1979 del 27/11/1979 - esecuzione lavori per costruzione bagno.

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.

Dall'analisi dei titoli edilizi si è potuto riscontrare che la porzione di fabbricato in oggetto presenta delle irregolarità edilizie che si ritiene potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria da concordarsi con l'ufficio tecnico comunale per quanto riguarda modalità, procedure ed oneri comunali.

Le irregolarità riscontrate riguardano l'esecuzione di opere edilizie realizzate in difformità al titolo abilitativo consistenti nella diversa distribuzione interna dei locali e nella modifica dei prospetti. Si è rilevato che i rapporti aero-illuminanti dei vani cucina e camera non rispettano il minimo requisito di legge e pertanto per poter essere utilizzati quali vani abitabili, dovranno essere adeguati mediante ampliamento dei serramenti o riduzione della superficie in pianta dei locali.

I costi presunti per le operazioni di sanatoria relative all'intero compendio immobiliare sono stimabili in € 3.000,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge, diritti di segreteria ed oblazione in sanatoria (importo compreso tra € 1.032,00 e € 10.328,00 salvo diversa quantificazione effettuata dagli uffici) da quantificarsi con l'ufficio tecnico comunale all'atto della predisposizione della pratica edilizia. A seguito della sanatoria, si renderà necessario provvedere all'aggiornamento catastale ed alla richiesta del certificato di agibilità con la predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti, dell'APE e del certificato di idoneità statica relativo a tutti i corpi di fabbrica. I costi per tali operazioni non sono allo stato attuale preventivabili, in quanto risultano coinvolti più soggetti abilitati al rilascio delle rispettive certificazioni.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile non 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 non risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non è stato reperito il Certificato di Abitabilità dell'immobile.

In seguito ad accesso agli atti del 17/02/2025 il sottoscritto reperiva, in merito agli immobili in oggetto, i seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Autorizzazione n. 2646 del 20/09/1979 - rottura asfalto fronte abitazione per pozzetto dell'acqua;
- Concessione edilizia n. 125/1979 del 27/11/1979 - esecuzione lavori per costruzione bagno.

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.

Dall'analisi dei titoli edilizi si è potuto riscontrare che la porzione di fabbricato in oggetto presenta delle irregolarità edilizie che si ritiene potranno essere sanate dal futuro acquirente mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria da concordarsi con l'ufficio tecnico comunale per quanto riguarda modalità, procedure ed oneri comunali.

Le irregolarità riscontrate interessano entrambe i corpi di fabbrica e riguardano l'esecuzione di opere edilizie realizzate in difformità al titolo abilitativo consistenti nella diversa distribuzione interna dei locali e nella modifica dei prospetti con necessità di verifica del sedime del basso fabbricato destinato a locale di deposito che appare ampliato rispetto a quanto riportato in mappa catastale.

I costi relativi alla sanatoria urbanistica del presente bene sono compresi nella regolarizzazione del BENE N°1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Sul sedime dell'immobile sono presenti due baracche metalliche poggianti su basamento in cls che non risultano autorizzate.

Al fine della regolarizzazione edilizia dell'immobile il futuro acquirente potrà provvedere alla rimozione delle baracche con un costo presunto di rimozione e smaltimento stimabile in circa € 3.000,00 oltre ad oneri di legge, oppure potrà presentare pratica edilizia in sanatoria per l'autorizzazione postuma degli immobili abusivamente realizzati.

I costi relativi alla sanatoria urbanistica del presente bene sono compresi nella regolarizzazione del BENE N°1.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture
Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 2. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a cortile privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 66, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 66, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.205,00
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - "Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Morano sul Po - B1/Centrale/Centro Urbano - Destinazione Residenziale - Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile residenziale l'importo di circa €/mq. 250,00
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture
Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 1. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a basso fabbricato destinato a deposito con wc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 757, Sub. 2, Categoria A6, Graffato sub. 1 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 757, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.477,50
Per determinare il valore degli immobili si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - "Anno 2024 - Semestre 2 - Comune di Morano sul Po - B1/Centrale/Centro Urbano - Destinazione Residenziale -

Abitazioni civili". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile residenziale l'importo di circa €/mq. 250,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture
Terreno seminativo irriguo a Morano sul Po (AL) - frazione Due Sture, Via della Scuole.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 463,60

Per determinare il valore dell'immobile in oggetto si è effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento; si è consultata la "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria - Valori Agricoli medi Annualità 2021 - Comune di Morano sul Po - Regione Agraria n. 13". Dall'analisi dei dati consultati ed esaminati si è ritenuto applicabile quale più probabile valore di mercato pertinente l'immobile di cui trattasi nella sua complessità, l'importo di circa €/HA 24.434,00 per la qualità di Seminativo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture	80,82 mq	250,00 €/mq	€ 20.205,00	100,00%	€ 20.205,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture	81,91 mq	250,00 €/mq	€ 20.477,50	100,00%	€ 20.477,50
Bene N° 3 - Terreno Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture	190,00 mq	2,44 €/mq	€ 463,60	100,00%	€ 463,60
Valore di stima:					€ 41.146,10

Valore di stima: € 41.146,10

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	9000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Arrotondamenti	4,18	€

Valore finale di stima: € 25.970,00 (diconsi euro venticinquemilanovecentosettanta/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per

Vercelli, li 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Perizia Versione Privacy
- ✓ Schede tecniche dimostrative comprendenti documentazione fotografica, planimetrie e piante in scala adeguata dei beni immobili oggetto della procedura
- ✓ Fascicolo degli allegati comprendente: Visure catastali Catasto Terreni e Catasto Fabbricati (comprehensive delle provenienze), estratti planimetrici Catasto Terreni in copia originale dei beni oggetto della procedura; schede planimetriche del Catasto Fabbricati riguardante i Beni oggetto della procedura in copia originale; Estratto del P.R.G. e delle relative N.T.A.; Copia delle autorizzazioni amministrative; Ispezioni e visure conservatoria Registri Immobiliari; Certificato di Stato Civile dell'esecutato.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture
Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 2. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a cortile privato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 66, Categoria A6 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 66, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Morano sul Po approvato con Delibera C.C. di approvazione definitiva delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte sul progetto definitivo n° 3 del 29/03/2007, classifica gli immobili in oggetto in zona B1 ed in zona a rischio idrogeologico IIIB2, con le specifiche di cui alle Norme Tecniche d'Attuazione agli art.8, art. 10 ed art. 26
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture
Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 1. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a basso fabbricato destinato a deposito con wc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 757, Sub. 2, Categoria A6, Graffato sub. 1 al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 757, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Morano sul Po approvato con Delibera C.C. di approvazione definitiva delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte sul progetto definitivo n° 3 del 29/03/2007, classifica gli immobili in oggetto in zona B1 ed in zona a rischio idrogeologico IIIB2, con le specifiche di cui alle Norme Tecniche d'Attuazione agli art.8, art. 10 ed art. 26
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture
Terreno seminativo irriguo a Morano sul Po (AL) - frazione Due Sture, Via della Scuole.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Morano sul Po approvato con Delibera C.C. di approvazione definitiva delle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Piemonte sul progetto definitivo n° 3 del 29/03/2007, classifica gli immobili in oggetto in zona B1 ed in zona a rischio idrogeologico IIIB2, con le specifiche di cui alle Norme Tecniche d'Attuazione agli art.8, art. 10 ed art. 26

Prezzo base d'asta: € 25.970,00 (diconsi euro venticinquemilanovecentosettanta/00)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 137/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.970,00

Bene N° 1 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via Delle Scuole, 13 - Frazione Due Sture		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 66, Categoria A6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 66, Qualità Ente urbano	Superficie	80,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non abitato ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura risulta danneggiata in più punti, consentendo l'infiltrazione, seppur in modeste quantità, di acqua piovana.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 2. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a cortile privato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole 9-A - Frazione Due Sture		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 757, Sub. 2, Categoria A6, Graffato sub. 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 757, Qualità Ente urbano	Superficie	81,91 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta non abitato ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura risulta danneggiata in più punti, consentendo l'infiltrazione, seppur in modeste quantità, di acqua piovana.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato ad uso abitativo formante unico corpo con altra porzione di fabbricato identificata al Bene n° 1. Complessivamente il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, collegati da scala interna in muratura composto da: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno a piano terra; due camere, ripostiglio e balcone a piano primo; due locali sottotetto a piano secondo. Di pertinenza del presente bene, porzione di area cortilizia gravata da servitù apparente di diritto di passaggio a favore di terzi, oltre a basso fabbricato destinato a deposito con wc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno

Ubicazione:	Morano sul Po (AL) - Via delle Scuole - Frazione Due Sture		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 81, Qualità Seminativo irriguo	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta parzialmente coltivato ad orto.		
Descrizione:	Terreno seminato irriguo a Morano sul Po (AL) - frazione Due Sture, Via della Scuole.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE, 13 - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE 9-A - FRAZIONE DUE STURE

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MORANO SUL PO (AL) - VIA DELLE SCUOLE - FRAZIONE DUE STURE

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 24/10/2023
Reg. gen. 5303 - Reg. part. 390
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Baralis Giorgio
Data: 26/11/2003
N° repertorio: 61305
N° raccolta: 10974
Note: In rettifica alla formalità del 27/11/2003 nn. 6620/1070 Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 17/01/2019
Reg. gen. 283 - Reg. part. 224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 06/08/2024
Reg. gen. 4123 - Reg. part. 3487
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura