

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	10
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	12
Patti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1.....	12

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	15
Stato di occupazione .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	21
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1 .....	23
Stima / Formazione lotti.....	24
Riserve e particolarità da segnalare .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.....	30



<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 141.017,60</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	32
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1</b> .....	32
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1</b> .....	32



All'udienza del 05/04/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

FG.15 MAPPALE 248 SUB.12: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annesso n.2 locali di sgombero al piano seminterrato, collegato da n.2 vani scala interni comune a tutti i subalterni del fabbricato, senza ascensore, facente parte di fabbricato edificato su due piani fuori terra più piano seminterrato avente cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni del fabbricato.

L'intero fabbricato è composto da: al piano terreno, primo e seminterrato da locali ad uso commerciale ( ex ristorante Regina sub.11), al primo piano da altro appartamento ad uso civile abitazione con annessi locali al piano seminterrato (sub.13) e da n.2 box auto posti al piano seminterrato (sub.14-15). Non risulta essere a regime condominiale.

L'appartamento pignorato non è dotato di ingresso indipendente ma, come già detto sopra, vi si accede solamente tramite n.2 vani scala (sub.10 B.C.N.C. a tutti i subalterni) di cui uno principale e uno secondario.

L'accesso all'appartamento pignorato (sub.12), utilizzando il vano scala principale posto al piano terreno, può avvenire unicamente passando dall'ingresso/atrio dell'ex ristorante Regina (sub.11) dalla Via Asti n.1, così come confermato anche dall'indirizzo in visura catastale. Una volta entrati nell'atrio del ristorante, sulla destra, si può accedere al vano scala comune (sub.10) che collega al piano superiore, costituito da ampia scala in marmo con mancorrente, delimitata e confinata da grande parete in vetrocemento.

Se si utilizza, invece, il vano scala secondario posto al piano seminterrato, il quale risulta privo di pianerottoli integrati e confinati nel vano scala stesso per tutta la sua altezza, l'accesso all'appartamento pignorato (sub.12) avviene comunque passando, al piano terreno, dalla cucina dell'ex ristorante Regina (sub.11). Proseguendo e, per lo stesso motivo, l'eventuale accesso al sottotetto comune (unico) avviene passando all'interno dall'appartamento pignorato posto al piano primo.

Il tutto così come confermato dalle planimetrie catastali, dall'elaborato planimetrico, dalla documentazione fotografica e dalle tavole grafiche allegate al provvedimento unico n.63 del 18/01/2016 (sanatoria).

Alla luce di quanto esposto, ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore dell'immobile pignorato.

Occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tali accessi con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi sia l'appartamento pignorato sub.12 e sia il sottotetto comune.

Il fabbricato è situato in zona centrale all'abitato del Comune di Murisengo.

Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km<sup>2</sup> e conta 1.269 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.

Il comune di Murisengo dista circa Km.46 da Vercelli, circa Km. 56 da Alessandria e circa Km.27 da Asti.  
Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

FG.15 MAPPALE 248 SUB.15: Trattasi di lunga autorimessa di larghezza circa m.3,20 e lunghezza circa m.12,70 per un totale di circa 40 mq calpestabili, posto al piano seminterrato e non confinato da pareti su tutti i 4 lati, con accesso dal cortile interno comune tramite portone d'ingresso metallico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

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

Si precisa che il creditore precedente 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 in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

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 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

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 in allegato i certificati di stato di famiglia/residenza.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

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.

## **TITOLARITÀ**

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 248 del Fg.15 di Murisengo sono: a nord in ragione della via pubblica "Via IV Novembre", a est in ragione del mappale 249, a ovest in ragione della via pubblica "Via Asti", a sud in ragione dei mappali 266-265-247;

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 248 del Fg.15 di Murisengo sono: a nord in ragione della via pubblica "Via IV Novembre", a est in ragione del mappale 249, a ovest in ragione della via pubblica "Via Asti", a sud in ragione dei mappali 266-265-247;

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	198,00 mq	226,00 mq	1	226,00 mq	3,00 m	1
Locali di sgombero	32,50 mq	38,00 mq	0,20	7,60 mq	3,05 m	S1
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>237,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

Si precisa che il solo appartamento posto al primo piano è un bene non divisibile in natura. Tuttavia è possibile separare dall'unità abitativa, gli attuali locali di sgombero pertinenziali posti al piano interrato in quanto, avente accesso

autonomo da un vano scala comune e/o dal cortile comune, è possibile considerarli come unità immobiliari a se stanti (Magazzino o locale di deposito), in ottemperanza alla circolare 2/E del 01.02.2016 dell'Agenzia delle Entrate, Direzione

Centrale Catasto-Cartografia e Pubblicità Immobiliare.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,05 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

##### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.15 MAPPALE 248 (Ente urbano di mq.1.810)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un terreno agricolo "seminativo", classe 1 di mq. 1.810;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 28.09.1995 in atti dal 30.09.1995 TM 260/70 (n.57.1/1995) viene variata la particella 248 in Ente urbano di mq. 1.810;

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva dai precedenti ex sub.5-6 ora soppressi;

Successivamente con Variazione per diversa distribuzione spazi interni/frazionamento e fusione del 24.12.2013 pratica n.AL0262175 in atti dal 24.12.2013 (n.78063.1/2013) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 248 sub.12 cat.A/2, classe 3, vani 9,5, sup. cat.240 mq, rendita €.956,74;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

#### CRONOSTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.15 MAPPALE 248 (Ente urbano di mq.1.810)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un terreno agricolo "seminativo", classe 1 di mq. 1.810;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 28.09.1995 in atti dal 30.09.1995 TM 260/70 (n.57.1/1995) viene variata la particella 248 in Ente urbano di mq. 1.810;

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

#### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva dal precedente ex sub.5 ora soppresso;

Successivamente con Variazione per diversa distribuzione spazi interni/frazionamento e fusione del 24.12.2013 pratica n.AL0262175 in atti dal 24.12.2013 (n.78063.1/2013) a seguito di pratica DOCFA approvato dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio, viene costituito l'attuale particella 248 sub.15 cat.C/6, classe 4, 40 mq, sup. cat.44 mq, rendita €.70,24;

### DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

#### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	248	12		A2	3	9,5 vani	240 mq	956,74 €	S1-1	

#### Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato

15	248				ENTE URBANO	00 18 10 mq	ha are ca	le		
----	-----	--	--	--	-------------	-------------	-----------	----	--	--

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	248	15		C6	4	40 mq	44 mq	70,24 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	248				ENTE URBANO		00 18 10 mq				

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'appartamento non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica valido, 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.

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 12.04.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 20.05.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Il garage pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Infatti, i fabbricati esclusi sono:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/1993, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;

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 12.04.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 20.05.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

#### **PATTI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

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

##### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

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

#### **STATO CONSERVATIVO**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

L'intero fabbricato, in parte destinato a civile abitazione ed in gran parte a destinazione commerciale (ex ristorante e albergo), è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo.

L'appartamento oggetto di pignoramento è così composto:

al piano primo: cucina, soggiorno, n. 5 camere, n.3 bagni, n.2 ripostiglio e due disimpegno, due balconi e un terrazzo. I due balconi si affacciano sulla via Asti mentre il terrazzo si affaccia sull'area interna;

al piano seminterrato: n.2 locali di sgombero di cui uno con accesso solo dal cortile comune sub.9;

L'appartamento pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e presumibilmente a norma alla L.46/90 (così come l'impianto idrico-sanitario), ma non è stato possibile verificarne il normale funzionamento per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati.

L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato centralizzato con caldaia a gasolio (che serve anche l'ex ristorante) posta al piano seminterrato in apposita centrale termica e prevalentemente con termosifoni in ghisa.

Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici.

L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di graniglia, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno vetro singolo con tapparelle in ferro e porte interne in legno tamburato.

L'intero edificio, nel suo complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione seppur completamente in stato di abbandono, con le facciate costituite prevalentemente da mattoni faccia a vista che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi: Il tetto a falde è con struttura in legno ed il manto di copertura in tegole apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni.

Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzati con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono 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.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Il garage è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo.

Il garage è composto da unico vano di circa 40 mq. calpestabili, di forma rettangolare, ove si possono disporre fino a tre autovetture di piccole dimensioni e con accesso solo dal cortile comune sub.9;

Il garage pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne, avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti/soffitti intonacati, dotato di impianto elettrico con canaline esterne.

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.9, piano terreno e seminterrato, bene comune non censibile (cortile) comune a tutti i subalterni del fabbricato;

- sub.10, piano primo, terreno e seminterrato, bene comune non censibile (vano scala, centrale termica e corridoio) comune a tutti i subalterni del fabbricato;

Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria.

Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.9, piano terreno e seminterrato, bene comune non censibile (cortile) comune a tutti i subalterni del fabbricato;

- sub.10, piano primo, terreno e seminterrato, bene comune non censibile (vano scala, centrale termica e corridoio) comune a tutti i subalterni del fabbricato;

Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

Come già evidenziato nella sezione "dati generali e ubicazione", a parere dello scrivente, occorrerà regolamentare gli accessi delle unità immobiliari sub.12 passando dal sub.11 e dal sottotetto comune passando dal sub.12, con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

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

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;

Altezza interna utile: H.300 cm. l'appartamento al primo piano e H.305 cm. al piano seminterrato;

Struttura verticali: in c.a. con tamponature in muratura;

Solai: piani in laterocemento;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;

Pareti esterne: PREVALENTEMENTE IN MATTONI FACCIA A VISTA, ALCUNE INTONACATE E TINTEGGIATE;

Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO E TINTEGGIATO;

Pavimentazione e rivestimento interna: IN PIASTRELLE DI CERAMICA E MARMETTE DI GRANIGLIA;

Infissi esterni: TAPPARELLE IN FERRO;

Infissi Interni: FINESTRE E PORTAFINESTRE IN LEGNO CON VETRO SINGOLO;

Porte interne: IN LEGNO TAMBURATO;

Scale: CEMENTO ARMATO RIVESTITE CON PEDATE ED ALZATE IN MARMO;

Impianto elettrico: SOTTOTRACCIA CON PLACCHE TERMINALI CON CONTATORE/Q.E. ALL'INTERNO

DELL'APPARTAMENTO;

Impianto idrico-sanitario: ALLACCIATO AL PUBBLICO ACQUEDOTTO E SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA;

Impianto di riscaldamento: CENTRALIZZATO CON CALDAIA A GASOLIO E TERMINALI IN GHISA;

Altri Impianti: NESSUNO;

Cortile: AREA COMUNE;

Cantina: N.2 LOCALI DI SGOMBERO AL PIANO SEMINTERRATO;

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

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

Fondazioni: CEMENTO ARMATO;

Altezza interna utile: H.305 cm.;

Struttura verticali: in c.a. con tamponature in muratura;

Solai: piani in laterocemento;

Copertura: STRUTTURA IN LEGNO A PIU' FALDE INCLINATE CON MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE;

Pareti esterne: PREVALENTEMENTE IN MATTONI FACCIA A VISTA, ALCUNE INTONACATE E TINTEGGIATE;

Pareti interne: IN LATERIZIO INTONACATO;

Pavimentazione e rivestimento interna: pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate;

Infissi esterni: PORTONE IN FERRO CON INSERTI VETRATI;

Infissi Interni: FINESTRA IN FERRO CON INSERTI VETRATI;

Porte interne: NESSUNA;

Scale: NESSUNA;

Impianto elettrico: CON CANALINE ESTERNE;

Impianto idrico-sanitario: NESSUNO;

Impianto di riscaldamento: NESSUNO;

Altri Impianti: NESSUNO;

Cortile: AREA COMUNE;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono. Al suo interno il CTU ha riscontrato ancora la presenza di alcuni arredi.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono. Al suo interno il CTU ha riscontrato ancora la presenza di alcuni arredi e suppellettili.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1979 al 20/07/1984	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GIACHINO LIDO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/03/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	04/06/1980	2899	2236
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	CASALE MONFERRATO	31/05/1980	20	807	
Dal 20/07/1984 al 21/03/2016	**** Omissis ****	<b>ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI COMUNIONE EREDITARIA DIPENDENTE DALLA SUCCESSIONE IN MORTE DI GIACHINO LIDO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ENNIO DELL'ERA DI MURISENGO	20/07/1984	629	145
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	06/08/1984	3679	2511
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	CASALE MONFERRATO	01/08/1984	2559	444	
Dal 21/03/2016 al 20/05/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO	21/03/2016	6533	4981
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	CASALE	07/04/2016	1443	1086	



	MONFERRATO		
	<b>Registrazione</b>		
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>

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.

Il CTU rileva un'atto di modifica di denominazione a rogito Notaio Roberto Milano di Casale M.to del 17/9/2008 rep.90565/6751, trascritto a Casale M.to il 26/9/2008 ai nn.5371/3648, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* & c s.a.s. in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e c. s.a.s., P.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Gli immobili oggetto di modifica di denominazione sono siti nel comune di Murisengo, via Asti, censiti al C.F. al:

F.15 n.248/5, cat.D/2;

F.15 n.248/6 cat.A/2 vani 9,5;

F.15 n.248/7 cat.A/2 vani 4,5;

F.15 n.658 di mq 980;

Sono compresi i beni comuni non censibili censiti a Catasto Fabbricati al F.15 n.248/8 piano sotterraneo e primo, F.15 n.248/9 piano terra;

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1979 al 20/07/1984	**** Omissis ****	<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI GIACHINO LIDO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/03/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	04/06/1980	2899	2236
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
CASALE MONFERRATO	31/05/1980	20	807		
Dal 20/07/1984 al 21/03/2016	**** Omissis ****	<b>ATTO DI REGOLARIZZAZIONE DI COMUNIONE EREDITARIA DIPENDENTE DALLA SUCCESSIONE IN MORTE DI GIACHINO LIDO</b>			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ENNIO DELL'ERA DI MURISENGO	20/07/1984	629	145
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	06/08/1984	3679	2511
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	01/08/1984	2559	444
Dal 21/03/2016 al 20/05/2024		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO	21/03/2016	6533	4981
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	07/04/2016	1443	1086
<b>Registrazione</b>					
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il CTU rileva un'atto di modifica di denominazione a rogito Notaio Roberto Milano di Casale M.to del 17/9/2008 rep.90565/6751, trascritto a Casale M.to il 26/9/2008 ai nn.5371/3648, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* & c s.a.s. in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e c. s.a.s., P.iva \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Gli immobili oggetto di modifica di denominazione sono siti nel comune di Murisengo, via Asti, censiti al C.F. al: F.15 n.248/5, cat.D/2;

F.15 n.248/6 cat.A/2 vani 9,5;

F.15 n.248/7 cat.A/2 vani 4,5;

F.15 n.658 di mq 980;

Sono compresi i beni comuni non censibili censiti a Catasto Fabbricati al F.15 n.248/8 piano sotterraneo e

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/03/2016  
 Reg. gen. 6534 - Reg. part. 4982  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 180.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 90.000,00  
 Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO  
 Data: 21/03/2016  
 N° repertorio: 6534  
 N° raccolta: 4982

#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vercelli**  
 Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/03/2024  
 Reg. gen. 1192 - Reg. part. 1006  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

Lo scrivente precisa che:

In riferimento all'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Not. Marina Aceto di Casale M.to del 19/2/2014 rep.4240/3221, iscritta a Casale M.to il 21/2/2014 ai nn.956/69, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona (c.f. 03700430238 domicilio in Verona Piazza Nogara n.2) contro il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e c. s.a.s. sede Murisengo, importi capitale Euro 50.000,00 cifra iscritta Euro 100.000,00 tra gli immobili colpiti : Murisengo F.15 n.248/12 cat.a/2 vani 9 e F.15 n.248/15 cat.c/6, vi è Comunicazione n.170 del 11/4/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/3/2016. Cancellazione totale eseguita in data 12/5/2016 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/03/2016  
Reg. gen. 6534 - Reg. part. 4982  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO  
Data: 21/03/2016  
N° repertorio: 6534  
N° raccolta: 4982

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vercelli**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/03/2024  
Reg. gen. 1192 - Reg. part. 1006  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

Lo scrivente precisa che:

In riferimento all'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Not. Marina Aceto di Casale M.to del 19/2/2014 rep.4240/3221, iscritta a Casale M.to il 21/2/2014 ai nn.956/69, a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona (c.f. 03700430238 domicilio in Verona Piazza Nogara n.2) contro il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e c. s.a.s. sede Murisengo, importi capitale Euro 50.000,00 cifra iscritta Euro 100.000,00 tra gli immobili colpiti : Murisengo F.15 n.248/12 cat.a/2 vani 9 e F.15 n.248/15 cat.c/6, vi è Comunicazione n.170 del 11/4/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/3/2016. Cancellazione totale eseguita in data 12/5/2016 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

L'area in cui si trova il fabbricato è definita come "aree ed edifici di tipo B2" normata dall'art.10, lettera b), punto 2 delle N.d.A.

B2 - Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq.

Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente.

Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis.

Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio. In entrambe le aree di cui al punto B, n° 1 e 2, l'indice massimo di superficie coperta è fissato nel 40% della superficie fondiaria di pertinenza.

Ambito B2/a: l'intero ambito è regolato da scheda di indirizzo in calce alle presenti norme.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

L'area in cui si trova il fabbricato è definita come "aree ed edifici di tipo B2" normata dall'art.10, lettera b), punto 2 delle N.d.A.

B2 - Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq.

Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente.

Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis.

Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio. In entrambe le aree di cui al punto B, n° 1 e 2, l'indice massimo di superficie coperta è fissato nel 40% della superficie fondiaria di pertinenza.

Ambito B2/a: l'intero ambito è regolato da scheda di indirizzo in calce alle presenti norme.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Licenza Edilizia n.6 del 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo e con abitabilità del 02.10.1969;

Sono state verificate la presenza di successive pratiche edilizie che però non interessano l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento;

2. Provvedimento Autorizzativo Unico n.63 del 18.01.2016 in SANATORIA PER MODESTE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON LICENZA EDILIZIA N. 6 DEL 01/07/1968 (OPERE INTERNE, APERTURE NEI PROSPETTI, VARIAZIONI DI FORMA), con allegato Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2016 del 16.01.2016 rilasciato dal Comune di Murisengo per l'avvenuta esecuzione dell'intervento di che trattasi, acquisito al Prot. n. 14 del 18.01.2016;

e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

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, e non risultano attualmente in possesso all'esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo e parti integranti del Provvedimento Autorizzativo Unico n.63 del 18.01.2016 in SANATORIA PER MODESTE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON LICENZA EDILIZIA N. 6 DEL 01/07/1968, e dall'esame delle stesse, non sono emerse difformità edilizie e pertanto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Licenza Edilizia n.6 del 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo e con abitabilità del 02.10.1969;

Sono state verificate la presenza di successive pratiche edilizie che però non interessano l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento;

2. Provvedimento Autorizzativo Unico n.63 del 18.01.2016 in SANATORIA PER MODESTE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON LICENZA EDILIZIA N. 6 DEL 01/07/1968 (OPERE INTERNE, APERTURE NEI PROSPETTI, VARIAZIONI DI FORMA), con allegato Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2016 del 16.01.2016 rilasciato dal Comune di Murisengo per l'avvenuta esecuzione dell'intervento di che trattasi,

acquisito al Prot. n. 14 del 18.01.2016;

e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

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 non sono state reperite presso il SUE di Murisengo in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso all'esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo e parti integranti del Provvedimento Autorizzativo Unico n.63 del 18.01.2016 in SANATORIA PER MODESTE DIFFORMITA' RISPETTO A QUANTO ASSENTITO CON LICENZA EDILIZIA N. 6 DEL 01/07/1968, e dall'esame delle stesse, non sono emerse difformità edilizie e pertanto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Asti n.1

C.F.-Fg.15, particella 248, sub.12, cat.A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, sup.cat. 240 mq., rendita €.956,74, piano

S1-1;

C.F.-Fg.15, particella 248, sub.15, cat.C/6, classe 4, consistenza 40 mq, sup.cat. 44 mq., rendita €.70,24, piano S1;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1

FG.15 MAPPALE 248 SUB.12: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annesso n.2 locali di sgombero al piano seminterrato, collegato da n.2 vani scala interni comune a tutti i subalterni del fabbricato, senza ascensore, facente parte di fabbricato edificato su due piani fuori terra più piano seminterrato avente cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni del fabbricato. L'intero fabbricato è composto da: al piano terreno, primo e seminterrato da locali ad uso commerciale ( ex ristorante Regina sub.11), al primo piano da altro appartamento ad uso civile abitazione con annessi locali al piano seminterrato (sub.13) e da n.2 box auto posti al piano seminterrato (sub.14-15). Non risulta essere a regime condominiale. L'appartamento pignorato non è dotato di ingresso indipendente ma, come già detto sopra, vi si accede solamente tramite n.2 vani scala (sub.10 B.C.N.C. a tutti i subalterni) di cui uno principale e uno secondario. L'accesso all'appartamento pignorato (sub.12), utilizzando il vano scala principale posto al piano terreno, può avvenire unicamente passando dall'ingresso/atrio dell'ex ristorante Regina (sub.11) dalla Via Asti n.1, così come confermato anche dall'indirizzo in visura catastale. Una volta entrati nell'atrio del ristorante, sulla destra, si può accedere al vano scala comune (sub.10) che collega al piano superiore, costituito da ampia scala in marmo con mancorrente, delimitata e confinata da grande parete in vetrocemento. Se si utilizza, invece, il vano scala secondario posto al piano seminterrato, il quale risulta privo di pianerottoli integrati e confinati nel vano scala stesso per tutta la sua altezza, l'accesso all'appartamento pignorato (sub.12) avviene comunque passando, al piano terreno, dalla cucina dell'ex ristorante Regina (sub.11). Proseguendo e, per lo stesso motivo, l'eventuale accesso al sottotetto comune (unico) avviene passando all'interno dall'appartamento pignorato posto al piano primo. Il tutto così come confermato dalle planimetrie catastali, dall'elaborato planimetrico, dalla documentazione fotografica e dalle tavole grafiche allegate al provvedimento unico n.63 del 18/01/2016 (sanatoria). Alla luce di quanto esposto, ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore dell'immobile pignorato. Occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tali accessi con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi sia l'appartamento pignorato sub.12 e sia il sottotetto comune. Il fabbricato è situato in zona centrale all'abitato del Comune di Murisengo. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km<sup>2</sup> e conta 1.269 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. Il comune di Murisengo dista circa Km.46 da Vercelli, circa Km. 56 da Alessandria e circa Km.27 da Asti. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio



medico, scuole, ecc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 248, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 137.808,00

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 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 2023 - semestre 2), 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** - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1

FG.15 MAPPALE 248 SUB.15: Trattasi di lunga autorimessa di larghezza circa m.3,20 e lunghezza circa m.12,70 per un totale di circa 40 mq calpestabili, posto al piano seminterrato e non confinato da pareti su tutti i 4 lati, con accesso dal cortile interno comune tramite portone d'ingresso metallico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 248, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

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 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 2023 - semestre 2), 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1	237,60 mq	580,00 €/mq	€ 137.808,00	100,00%	€ 137.808,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1	44,00 mq	250,00 €/mq	€ 11.000,00	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 148.808,00

Valore di stima: € 148.808,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro - Redazione di attestato di Prestazione Energetica	350,00	€

**Valore finale di stima: € 141.017,60**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il perito scrivente segnala al G.E. che, come già evidenziato nella sezione "dati generali e ubicazione" e "servitù", accertato che ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore sugli immobili pignorati, ai fini di una futura vendita, occorrerà regolamentare i seguenti accessi delle unità immobiliari oggetto della presente perizia:

- 1) Regolamentare l'accesso dell'appartamento al primo piano (sub.12 ) che, per entrambi i vani scala presenti, si è costretti a passare e/o attraversare il sub.11 (ex ristorante Regina);
- 2) Regolamentare l'accesso al sottotetto comune al secondo piano (non accatastato) che, utilizzando l'unico vano scala secondario utile per accedervi, si è costretti a passare e/o attraversare il sub.12 (appartamento

pignorato);

Se non verranno regolamentati gli accessi con creazione di servitù di passaggio, a parere dello scrivente, le unità sopra descritte risulterebbero intercluse.

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 10/07/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 08/07/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elaborato planimetrico, elenco immobili ed elenco subalterni (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 03/05/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbali di accesso immobile
- ✓ N° 12 Altri allegati - ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - certificati stato di famiglia/residenza eseguiti



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1  
FG.15 MAPPALE 248 SUB.12: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annesso n.2 locali di sgombero al piano seminterrato, collegato da n.2 vani scala interni comune a tutti i subalterni del fabbricato, senza ascensore, facente parte di fabbricato edificato su due piani fuori terra più piano seminterrato avente cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni del fabbricato. L'intero fabbricato è composto da: al piano terreno, primo e seminterrato da locali ad uso commerciale ( ex ristorante Regina sub.11), al primo piano da altro appartamento ad uso civile abitazione con annessi locali al piano seminterrato (sub.13) e da n.2 box auto posti al piano seminterrato (sub.14-15). Non risulta essere a regime condominiale. L'appartamento pignorato non è dotato di ingresso indipendente ma, come già detto sopra, vi si accede solamente tramite n.2 vani scala (sub.10 B.C.N.C. a tutti i subalterni) di cui uno principale e uno secondario. L'accesso all'appartamento pignorato (sub.12), utilizzando il vano scala principale posto al piano terreno, può avvenire unicamente passando dall'ingresso/atRIO dell'ex ristorante Regina (sub.11) dalla Via Asti n.1, così come confermato anche dall'indirizzo in visura catastale. Una volta entrati nell'atrio del ristorante, sulla destra, si può accedere al vano scala comune (sub.10) che collega al piano superiore, costituito da ampia scala in marmo con mancorrente, delimitata e confinata da grande parete in vetrocemento. Se si utilizza, invece, il vano scala secondario posto al piano seminterrato, il quale risulta privo di pianerottoli integrati e confinati nel vano scala stesso per tutta la sua altezza, l'accesso all'appartamento pignorato (sub.12) avviene comunque passando, al piano terreno, dalla cucina dell'ex ristorante Regina (sub.11). Proseguendo e, per lo stesso motivo, l'eventuale accesso al sottotetto comune (unico) avviene passando all'interno dall'appartamento pignorato posto al piano primo. Il tutto così come confermato dalle planimetrie catastali, dall'elaborato planimetrico, dalla documentazione fotografica e dalle tavole grafiche allegate al provvedimento unico n.63 del 18/01/2016 (sanatoria). Alla luce di quanto esposto, ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore dell'immobile pignorato. Occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tali accessi con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi sia l'appartamento pignorato sub.12 e sia il sottotetto comune. Il fabbricato è situato in zona centrale all'abitato del Comune di Murisengo. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km<sup>2</sup> e conta 1.269 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. Il comune di Murisengo dista circa Km.46 da Vercelli, circa Km. 56 da Alessandria e circa Km.27 da Asti. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 248, Sub. 12, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui si trova il fabbricato è definita come "aree ed edifici di tipo B2" normata dall'art.10, lettera b), punto 2 delle N.d.A. B2 - Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq. Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente. Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori

terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis. Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio. In entrambe le aree di cui al punto B, n° 1 e 2, l'indice massimo di superficie coperta è fissato nel 40% della superficie fondiaria di pertinenza. Ambito B2/a: l'intero ambito è regolato da scheda di indirizzo in calce alle presenti norme.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1  
FG.15 MAPPALE 248 SUB.15: Trattasi di lunga autorimessa di larghezza circa m.3,20 e lunghezza circa m.12,70 per un totale di circa 40 mq calpestabili, posto al piano seminterrato e non confinato da pareti su tutti i 4 lati, con accesso dal cortile interno comune tramite portone d'ingresso metallico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 248, Sub. 15, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui si trova il fabbricato è definita come "aree ed edifici di tipo B2" normata dall'art.10, lettera b), punto 2 delle N.d.A. B2 - Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq. Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente. Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis. Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio. In entrambe le aree di cui al punto B, n° 1 e 2, l'indice massimo di superficie coperta è fissato nel 40% della superficie fondiaria di pertinenza. Ambito B2/a: l'intero ambito è regolato da scheda di indirizzo in calce alle presenti norme.

**Prezzo base d'asta: € 141.017,60**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 141.017,60**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 248, Sub. 12, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	237,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'intero fabbricato, in parte destinato a civile abitazione ed in gran parte a destinazione commerciale (ex ristorante e albergo), è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo. L'appartamento oggetto di pignoramento è così composto: al piano primo: cucina, soggiorno, n. 5 camere, n.3 bagni, n.2 ripostiglio e due disimpegno, due balconi e un terrazzo. I due balconi si affacciano sulla via Asti mentre il terrazzo si affaccia sull'area interna; al piano seminterrato: n.2 locali di sgombero di cui uno con accesso solo dal cortile comune sub.9; L'appartamento pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e presumibilmente a norma alla L.46/90 (così come l'impianto idrico-sanitario), ma non è stato possibile verificarne il normale funzionamento per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati. L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato centralizzato con caldaia a gasolio (che serve anche l'ex ristorante) posta al piano seminterrato in apposita centrale termica e prevalentemente con termosifoni in ghisa. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di graniglia, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno vetro singolo con tapparelle in ferro e porte interne in legno tamburato. L'intero edificio, nel suo complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione seppur completamente in stato di abbandono, con le facciate costituite prevalentemente da mattoni faccia a vista che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi: Il tetto a falde è con struttura in legno ed il manto di copertura in tegole apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzati con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in buono 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.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>FG.15 MAPPALE 248 SUB.12: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annesso n.2 locali di sgombero al piano seminterrato, collegato da n.2 vani scala interni comune a tutti i subalterni del fabbricato, senza ascensore, facente parte di fabbricato edificato su due piani fuori terra più piano seminterrato avente cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni del fabbricato. L'intero fabbricato è composto da: al piano terreno, primo e seminterrato da locali ad uso commerciale ( ex ristorante Regina sub.11), al primo piano da altro appartamento ad uso civile abitazione con annessi locali al piano seminterrato (sub.13) e da n.2 box auto posti al piano seminterrato (sub.14-15). Non risulta essere a regime condominiale. L'appartamento pignorato non è dotato di ingresso indipendente ma, come già detto sopra, vi si accede solamente tramite n.2 vani scala (sub.10 B.C.N.C. a tutti i subalterni) di cui uno principale e uno secondario. L'accesso all'appartamento pignorato (sub.12), utilizzando il vano scala principale posto al piano terreno, può avvenire unicamente passando dall'ingresso/atrio dell'ex ristorante Regina (sub.11) dalla Via Asti n.1, così come confermato anche dall'indirizzo in visura catastale. Una volta entrati nell'atrio del ristorante, sulla destra, si può accedere al vano scala comune (sub.10) che collega al piano superiore, costituito da ampia scala in marmo con mancorrente, delimitata e confinata da grande parete in vetrocemento. Se si utilizza, invece, il vano scala secondario posto al piano seminterrato, il quale risulta privo di pianerottoli integrati e confinati nel vano scala stesso per tutta la sua altezza, l'accesso all'appartamento pignorato (sub.12) avviene comunque passando, al piano terreno, dalla cucina dell'ex ristorante Regina (sub.11). Proseguendo e, per lo stesso motivo, l'eventuale accesso al sottotetto comune (unico) avviene passando all'interno dall'appartamento pignorato posto al piano primo. Il tutto così come confermato dalle planimetrie catastali, dall'elaborato planimetrico, dalla documentazione fotografica e</p>		

	dalle tavole grafiche allegate al provvedimento unico n.63 del 18/01/2016 (sanatoria). Alla luce di quanto esposto, ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore dell'immobile pignorato. Occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tali accessi con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi sia l'appartamento pignorato sub.12 e sia il sottotetto comune. Il fabbricato è situato in zona centrale all'abitato del Comune di Murisengo. Murisengo è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 15,27 km <sup>2</sup> e conta 1.269 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. Il comune di Murisengo dista circa Km.46 da Vercelli, circa Km. 56 da Alessandria e circa Km.27 da Asti. Nel comune di Murisengo troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ambulatorio medico, scuole, ecc...
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Murisengo (AL) - VIA ASTI 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 15, Part. 248, Sub.15, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 15, Part. 248, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	44,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo. Il garage è composto da unico vano di circa 40 mq. calpestabili, di forma rettangolare, ove si possono disporre fino a tre autovetture di piccole dimensioni e con accesso solo dal cortile comune sub.9; Il garage pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne, avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti/soffitti intonacati, dotato di impianto elettrico con canaline esterne.		
<b>Descrizione:</b>	FG.15 MAPPALE 248 SUB.15: Trattasi di lunga autorimessa di larghezza circa m.3,20 e lunghezza circa m.12,70 per un totale di circa 40 mq calpestabili, posto al piano seminterrato e non confinato da pareti su tutti i 4 lati, con accesso dal cortile interno comune tramite portone d'ingresso metallico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1-1****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/03/2016  
Reg. gen. 6534 - Reg. part. 4982  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO  
Data: 21/03/2016  
N° repertorio: 6534  
N° raccolta: 4982

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vercelli**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/03/2024  
Reg. gen. 1192 - Reg. part. 1006  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA ASTI 1, PIANO S1****Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 21/03/2016  
Reg. gen. 6534 - Reg. part. 4982  
Quota: 1/1  
Importo: € 180.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 90.000,00  
Rogante: NOTAIO MARINA ACETO DI CASALE MONFERRATO  
Data: 21/03/2016  
N° repertorio: 6534  
N° raccolta: 4982



- **Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vercelli**

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 07/03/2024

Reg. gen. 1192 - Reg. part. 1006

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

