

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carnevale Miino Alessio, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO



Incarico .....	6
Premessa .....	6
Lotto 1 .....	7
Descrizione .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567 .....	17
Titolarità .....	17
Confini .....	18
Consistenza .....	18
Cronistoria Dati Catastali .....	18
Dati Catastali .....	18
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni .....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	19
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	21
Normativa urbanistica .....	22

Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
<b>Lotto 3</b> .....	<b>25</b>
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità.....	26
Confini .....	27
Consistenza .....	27
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo .....	28
Parti Comuni .....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali .....	29
Formalità pregiudizievoli .....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	32
Vincoli od oneri condominiali .....	33
<b>Lotto 4</b> .....	<b>34</b>
Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità.....	35
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	36
Dati Catastali.....	36
Stato conservativo .....	37
Parti Comuni .....	37
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Stato di occupazione.....	38
Provenienze Ventennali .....	38
Formalità pregiudizievoli .....	39
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	42

Lotto 5 .....	43
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini .....	45
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali .....	45
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	46
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
Normativa urbanistica.....	49
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali .....	51
Lotto 6 .....	52
Descrizione.....	53
Completezza documentazione ex art. 567.....	53
Titolarità.....	53
Confini .....	54
Consistenza .....	54
Cronistoria Dati Catastali .....	54
Dati Catastali.....	54
Stato conservativo.....	55
Parti Comuni.....	55
Servitù, censo, livello, usi civici.....	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Stato di occupazione.....	56
Provenienze Ventennali.....	56
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	59
Vincoli od oneri condominiali .....	60
Stima / Formazione lotti.....	61
Lotto 1.....	61

Lotto 2.....	62
Lotto 3.....	64
Lotto 4.....	65
Lotto 5.....	66
Lotto 6.....	68
Riserve e particolarità da segnalare .....	69
Riepilogo bando d'asta .....	71
Lotto 1.....	71
Lotto 2.....	71
Lotto 3.....	72
Lotto 4.....	73
Lotto 5.....	74
Lotto 6.....	74
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E.....	76
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 31.015,00 .....	76
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 30.997,50 .....	76
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 32.310,00 .....	77
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 30.732,00 .....	78
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 29.040,00 .....	78
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 29.040,00 .....	79
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	81
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	81
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	81
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	82
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	83
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84 .....	84

## INCARICO

---



All'udienza del 17/11/2021, il sottoscritto Geom. Carnevale Miino Alessio, con studio in Via Bruno Buozzi 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email [info@studiocarnevale.org](mailto:info@studiocarnevale.org), PEC [alessio.carnevalemiino@geopec.it](mailto:alessio.carnevalemiino@geopec.it), Tel. 3356680769, Fax 0142271058, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84
- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84

## DESCRIZIONE

---

Foglio 10 mappale 99 sub. 1:

L'oggetto della perizia è costituito da un compendio immobiliare sito nel Comune di Murisengo, via Casale 84. Il comune si Murisengo si trova nel basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest a ridosso del torrente Stura. Tra i capoluoghi più popolosi del territorio, si erge a 312 metri sul livello del mare in posizione aprica dominata dall' antico castello. Sono presenti quattro le frazioni : San Candido, Corteranzo, Sorina e Casa Battia oltre a diverse località che, nel loro complesso, racchiudono cultura, architettura, natura e tradizione tipicamente monferrina.

L'unità è situata nella frazione San Candido distante circa 2 km dal centro del Comune. Il Comune di Murisengo dispone dei principali servizi per la collettività quali scuola materna ed elementare, sportello bancario, farmacia, supermercato e parcheggio sulla piazza IV novembre.

L'unità oggetto di perizia è situata in una palazzina di tre piani fuori terra costituita da sei unità immobiliari. E' prospiciente alla strada provinciale ed è inserita in un contesto con case di abitazione ed attività artigianali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita non essendo soggetta ad iva, pertanto è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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 la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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



Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

L'unità ha i seguenti confini:

- nord: cortile comune (sub. 7)
- est: cortile comune e centrale termica (sub.7)
- sud: cortile comune (sub.7)
- ovest: Appartamento sub. 2 e vano scala (sub.7)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,95 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,10 m	T
Terrazza	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	T
Cantina	3,60 mq	6,70 mq	0,20	1,34 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,59 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,59 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	99	1	u	A3	U	4	72 mq	202,45 €	S1-T	

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
10	99				ENTE URBANO		5.90 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di una palazzina con tre piani fuori terra ed un piano cantinato. L'accesso all'unità, avviene dal vano scala comune attraverso il cortile. La palazzina costruita nei primi del 900', presenta prospetti lineari con aperture di finestre tipiche del luogo. Dall'esame della struttura, si può evidenziare che l'immobile è stato oggetto di modifiche successive con finiture tipiche degli anni 60/70'.

La distribuzione interna dei locali è costituita al piano terreno da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzo ed al piano interrato da un locale cantina. La consistenza globale dell'unità è di mq. 71,59 ed il suo grado di conservazione e manutenzione può essere considerata al momento del sopralluogo sufficiente. Il sopralluogo effettuato ha accertato che tale immobile è in stato di abbandono da diversi anni con evidenti segni di umidità da risalita sui muri perimetrali. Tali condizioni in assenza di manutenzione potranno solo peggiorare lo stato di manutenzione stessa.

### PARTI COMUNI

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un compendio immobiliare di 6 unità abitative. Dall'esame dell'elenco subalterni allegato dell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia Entrate di Alessandria - Direzione provinciale del Territorio, si evince che il subalterno 7 del mappale 99 è censito come bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-6 ed come parti comuni: cortile, disimpegni, vano scala e centrale termica.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a a carico del mappale 99, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura;

Altezza interna utile: altezza cm.310;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta muratura di mattoni pieni con tamponature in muratura con paramenti interno/esterno in laterizio intonacato spess. cm. 40 circa, i divisori interni

risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde in laterocemento;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e porta-finestre in legno con vetro singolo, porte interne in legno con vetro, portoncino d'ingresso in legno e oscuranti in persiane di legno;

Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento di riscaldamento centralizzato impianto tradizionale a radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

Risulta allacciato al pubblico acquedotto e lo smaltimento delle acque nere è allacciato alla fognatura comunale;

cortile: Il condominio risulta piccolo cortile comune interamente cintato ;

Posto auto: l'appartamento risulta privo di box auto/posto auto scoperto;

Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annesso vano cantina al piano seminterrato;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993 al 06/10/2017	**** Omissis ****	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE	10/01/1995	128	92	

		MONFERRATO - TERRITORIO		
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
		U.R. CASALE MONFERRATO		53
				1027
Dal 06/10/2017 al 09/02/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Marco Valente	06/10/2017	82683
				26432
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
		AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	26/10/2017	4807
				3671
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. 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.

1) Relativamente alla Denuncia di successione in morte di [redacted] eredi: i figli [redacted] (e per rinuncia all'eredità da parte del coniuge [redacted] [redacted] resa al Tribunale di Casale M.to registrata a Casale M.to il 23/5/94 al n.495 serie 4) Accettazione tacita di eredità trascritta il 23/7/2009 ai nn.3670/2528

2) Relativamente all'atto di compravendita in capo all'esecutato (rep. 82683 - Notaio Marco Valente del 06/10/2017): segue inoltre sotto l'osservanza di quanto contenuto nell'atto di acquisto del Signor [redacted] rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, del quale è stato richiamato l'intero contenuto ed in particolare le servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a ed a carico del mappale 99, nonché servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 10/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a **CASALE MONFERRATO** il 26/10/2017  
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 527  
Quota: 1/1  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Marco Valente  
Data: 06/10/2017  
N° repertorio: 82684  
N° raccolta: 26433  
Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a **CASALE MONFERRATO** il 28/07/2021  
Reg. gen. 4076 - Reg. part. 3357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuate nel PRGI vigente in zona B3 - Scheda di Indirizzo SdI3 le cui norme di attuazione sono:

**SCHEDA DI INDIRIZZO SdI n.3 : Area residenziale B3 S. Candido**

### **Obiettivi:**

- risoluzione dei fattori di scarsa compatibilità paesistica del comparto in ottemperanza alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale . In particolare si prevede un graduale mutamento

delle destinazioni d'uso insediate verso destinazioni d'uso più aderenti alla residenza e all'artigianato.

Modalità di attuazione: Permesso di costruire

Prescrizioni: Parametri edilizi: quelli prescritti per le aree B2 B3, non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.

Interventi consentiti in assenza di opere di riassetto territoriale :

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

sono inoltre ammessi gli ulteriori interventi:

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione delle pertinenze, previa esecuzione di studi geologici e idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Interventi consentiti in presenza di opere di riassetto territoriale :

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra il PRGC:

- consente un ampliamento una tantum, del 20 % della volumetria finalizzato allo spostamento dei volumi esistenti dall'area ricadente in fascia Eb;
- l'ampliamento è inoltre finalizzato al mutamento di destinazione d'uso in residenza o attività artigiane con annessa residenza;

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla risoluzione complessiva del comparto oltre che alla composizione dei volumi; tessitura delle superfici, uso del colore e grana dei materiali, dei singoli corpi di fabbrica oltre all' uso del verde.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

I titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento facente parte dell'intero compendio sono i seguenti:

- 1) Autorizzazione edilizia n. 56/81 del 29/07/1991 per costruzione di centrale termica;
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale prot. 3518 del 17/06/2009 ad integrazione del Condono Edilizio n. 116/1985.

Dall'esame degli elaborati tecnici si riscontra che l'unità oggetto di perizia è conforme con lo stato dei luoghi. Si riscontra però, la presenza di una piccola tettoia adiacente alla centrale termica ed insistente sul cortile comune censito al subalterno 7 del mappale 99.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Murisengo, la difformità riscontrata non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Lo scrivente quantifica una spesa complessiva di €. 1.200,00 per la rimozione e smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

Lo scrivente, avendo optato per la formazione di n.6 lotti e riscontrato che la difformità edilizia insiste sul cortile comune del compendio (subalterno 7), ripartisce l'importo di €. 1.200,00 per la rimozione della tettoia, in sei parti uguali, attribuendo un deprezzamento di €. 200,00 per l'unità in oggetto.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

L'immobile è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica n. 2015 207003 0037 del 03/12/2015 scadente il 03/12/2025

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche effettuate non vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie, in quanto lo scrivente non ha reperito regolamento di condominio e non stato è nominato nessun amministratore di condominio per le parti comuni dell'edificio.

LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84

## DESCRIZIONE

---

Foglio 10 - mappale 99 sub. 2:

L'oggetto della perizia è costituito da un compendio immobiliare sito nel Comune di Murisengo, via Casale 84. Il comune si Murisengo si trova nel basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest a ridosso del torrente Stura. Tra i capoluoghi più popolosi del territorio, si erge a 312 metri sul livello del mare in posizione aprica dominata dall' antico castello. Sono presenti quattro le frazioni : San Candido, Corteranzo, Sorina e Casa Battia oltre a diverse località che, nel loro complesso, racchiudono cultura, architettura, natura e tradizione tipicamente monferrina.

L'unità è situata nella frazione San Candido distante circa 2 km dal centro del Comune. Il Comune di Murisengo dispone dei principali servizi per la collettività quali scuola materna ed elementare, sportello bancario, farmacia, supermercato e parcheggio sulla piazza IV novembre.

L'unità oggetto di perizia è situata in una palazzina di tre piani fuori terra costituita da sei unità immobiliari. E' prospiciente alla strada provinciale ed è inserita in un contesto con case di abitazione ed attività artigianali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita non essendo soggetta ad iva, pertanto è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

L'unità ha i seguenti confini:

nord: cortile comune (sub. 7)

Ovest: cortile comune (sub.7)

Est: Appartamento sub. 1 e vano scala (sub.7)

Sud: cortile comune (sub.7)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,90 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,10 m	T
Terrazza	12,20 mq	12,20 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	T
Cantina	4,40 mq	7,50 mq	0,20	1,30 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	99	2	U	A3	U	4	73 mq	202,45 €	S1-T	
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
10	99				ENTE URBANO		5.90 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

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

### STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di una palazzina con tre piani fuori terra ed un piano cantinato. L'accesso all'unità, avviene dal vano scala comune attraverso il cortile. La palazzina costruita nei primi del 900', presenta prospetti lineari con aperture di finestre tipiche del luogo. Dall'esame della struttura, si può evidenziare che l'immobile è stato oggetto di modifiche successive con finiture tipiche degli anni 60/70'. La distribuzione interna dei locali è costituita al piano terreno da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzo ed al piano interrato da un locale cantina. La consistenza globale dell'unità è di mq. 71,55 ed il suo grado di conservazione e manutenzione può essere considerata al momento del sopralluogo sufficiente.

### PARTI COMUNI

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un compendio immobiliare di 6 unità abitative. Dall'esame dell'elenco subalterni allegato dell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia Entrate di Alessandria - Direzione provinciale del Territorio, si evince che il subalterno 7 del mappale 99 è censito come bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-6 ed come parti comuni: cortile, disimpegni, vano scala e centrale termica.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a a carico del mappale 99, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura;

Altezza interna utile: altezza cm.310;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta muratura di mattoni pieni con tamponature in muratura con paramenti interno/esterno in laterizio intonacato spess. cm. 40 circa, i divisori interni

risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;  
 Solai: in laterocemento intonacati;  
 Copertura: Tetto a falde in laterocemento;  
 Pavimentazione interna: in ceramica;  
 Infissi esterni ed interni: finestre e porta-finestre in legno con vetro singolo, porte interne in legno con vetro, portoncino d'ingresso in legno e oscuranti in persiane di legno;  
 Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in pietra;  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:  
 L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento di riscaldamento centralizzato impianto tradizionale a radiatori in ghisa e attualmente scaldato con stufa a pellets  
 L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.  
 L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.  
 Risulta allacciato al pubblico acquedotto e lo smaltimento delle acque nere è allacciato alla fognatura comunale;  
 cortile: Il condominio risulta piccolo cortile comune interamente cintato;  
 Posto auto: l'appartamento risulta privo di box auto/posto auto scoperto;  
 Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annesso vano cantina al piano seminterrato;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Lo scrivente durante il sopralluogo congiunto con il custode, ha riscontrato che l'unità immobiliare è occupata dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria, è emerso che non risulta registrato alcun contratto di affitto tra l'esecutato e la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Lo scrivente ha avvisato il custode, il quale provvederà a relazione al G.E.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993 al 06/10/2017	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	10/01/1995	128	92
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. CASALE MONFERRATO		53	1027
Dal 06/10/2017 al 09/02/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Valente	06/10/2017	82683	26432
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	26/10/2017	4807	3671
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Relativamente alla Denuncia di successione in morte di [REDACTED] eredi: i figli [REDACTED] e [REDACTED] (e per rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] resa al Tribunale di Casale M.to registrata a Casale M.to il 23/5/94 al n.495 serie 4) Accettazione tacita di eredità trascritta il 23/7/2009 ai nn.3670/2528

2) Relativamente all'atto di compravendita in capo all'esecutato (rep. 82683 - Notaio Marco Valente del 06/10/2017): segue inoltre sotto l'osservanza di quanto contenuto nell'atto di acquisto del Signor [REDACTED] (Genitore dei signori [REDACTED]) rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, del quale è stato richiamato l'intero contenuto ed in particolare le servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a ed a carico del mappale 99, nonché servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a)

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 10/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**  
Iscritto a **CASALE MONFERRATO** il 26/10/2017  
Reg. gen. 4808 - Reg. part. 527  
Quota: 1/1  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 160.000,00  
Rogante: Notaio Marco Valente  
Data: 06/10/2017  
N° repertorio: 82684  
N° raccolta: 26433  
Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a **CASALE MONFERRATO** il 28/07/2021  
Reg. gen. 4076 - Reg. part. 3357  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è individuato nel PRGI vigente in zona B3 - Scheda di Indirizzo SdI3 le cui norme di attuazione sono:

**SCHEDA DI INDIRIZZO SdI n.3 : Area residenziale B3 S. Candido**

#### **Obiettivi:**

- risoluzione dei fattori di scarsa compatibilità paesistica del comparto in ottemperanza alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale . In particolare si prevede un graduale mutamento delle destinazioni d'uso insediate verso destinazioni d'uso più aderenti alla residenza e all'artigianato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Modalità di attuazione: Permesso di costruire

Prescrizioni: Parametri edilizi: quelli prescritti per le aree B2 B3, non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.

Interventi consentiti in assenza di opere di riassetto territoriale :

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

sono inoltre ammessi gli ulteriori interventi:

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione delle pertinenze, previa esecuzione di studi geologici e idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Interventi consentiti in presenza di opere di riassetto territoriale :

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra il PRGC:

- consente un ampliamento una tantum, del 20 % della volumetria finalizzato allo spostamento dei volumi esistenti dall'area ricadente in fascia Eb;
- l'ampliamento è inoltre finalizzato al mutamento di destinazione d'uso in residenza o attività artigiane con annessa residenza;

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla risoluzione complessiva del comparto oltre che alla composizione dei volumi; tessitura delle superfici, uso del colore e grana dei materiali, dei singoli corpi di fabbrica oltre all' uso del verde.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

I titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento facente parte dell'intero compendio sono i seguenti:

1) Autorizzazione edilizia n. 56/81 del 29/07/1991 per costruzione di centrale termica;

2) Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale prot. 3518 del 17/06/2009 ad integrazione del Condo Edilizio n. 116/1985.

Dall'esame degli elaborati tecnici si riscontra che l'unità oggetto di perizia è conforme con lo stato dei luoghi. Si riscontra però, la presenza di una piccola tettoia adiacente alla centrale termica ed insistente sul cortile comune censito al subalterno 7 del mappale 99.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Murisengo, la difformità riscontrata non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Lo scrivente quantifica una spesa complessiva di €. 1.200,00 per la rimozione e smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

Lo scrivente, avendo optato per la formazione di n.6 lotti e riscontrato che la difformità edilizia insiste sul cortile comune del compendio (subalterno 7), ripartisce l'importo di €. 1.200,00 per la rimozione della tettoia,

in sei parti uguali, attribuendo un deprezzamento di €. 200,00 per l'unità in oggetto.



#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.

L'immobile è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica n. 2015 207003 0037 del 03/12/2015 scadente il 03/12/2025

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.**

Dalle verifiche effettuate non vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie, in quanto lo scrivente non ha reperito regolamento di condominio e non stato è nominato nessun amministratore di condominio per le parti comuni dell'edificio.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84

## DESCRIZIONE

---

Foglio 10 - mappale 99 sub. 3:

L'oggetto della perizia è costituito da un compendio immobiliare sito nel Comune di Murisengo, via Casale 84. Il comune si Murisengo si trova nel basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest a ridosso del torrente Stura. Tra i capoluoghi più popolosi del territorio, si erge a 312 metri sul livello del mare in posizione aprica dominata dall' antico castello. Sono presenti quattro le frazioni : San Candido, Corteranzo, Sorina e Casa Battia oltre a diverse località che, nel loro complesso, racchiudono cultura, architettura, natura e tradizione tipicamente monferrina.

L'unità è situata nella frazione San Candido distante circa 2 km dal centro del Comune. Il Comune di Murisengo dispone dei principali servizi per la collettività quali scuola materna ed elementare, sportello bancario, farmacia, supermercato e parcheggio sulla piazza IV novembre.

L'unità oggetto di perizia è situata in una palazzina di tre piani fuori terra costituita da sei unità immobiliari. E' prospiciente alla strada provinciale ed è inserita in un contesto con case di abitazione ed attività artigianali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita non essendo soggetta ad iva, pertanto è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

L'unità ha i seguenti confini:

nord: vuoto su cortile

est: vuoto su cortile

sud: vuoto su cortile

ovest: Appartamento sub. 4 e vano scala (sub.7)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	2,80 m	1
Terrazza	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	1
Cantina	9,20 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	99	3	u	A3	U	4	72 mq	202,45 €	S1-1	
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
10	99				ENTE URBANO		5,90 mq	0 €	0 €	

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di una palazzina con tre piani fuori terra ed un piano cantinato. L'accesso all'unità, avviene dal vano scala comune attraverso il cortile. La palazzina costruita nei primi del 900', presenta prospetti lineari con aperture di finestre tipiche del luogo. Dall'esame della struttura, si può evidenziare che l'immobile è stato oggetto di modifiche successive con finiture tipiche degli anni 60/70'.

La distribuzione interna dei locali è costituita al piano primo da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzi ed al piano interrato da un locale cantina. La consistenza globale dell'unità è di mq. 71,80 ed il suo grado di conservazione e manutenzione può essere considerata al momento del sopralluogo sufficiente. Il sopralluogo effettuato ha accertato che tale immobile è in stato di abbandono da diversi anni con evidenti segni di umidità da risalita sui muri perimetrali. Tali condizioni in assenza di manutenzione potranno solo peggiorare lo stato di manutenzione stessa.

## PARTI COMUNI

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un compendio immobiliare di 6 unità abitative. Dall'esame dell'elenco subalterni allegato dell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia Entrate di Alessandria - Direzione provinciale del Territorio, si evince che il subalterno 7 del mappale 99 è censito come bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-6 ed come parti comuni: cortile, disimpegno, vano scala e centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a a carico del mappale 99, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura;

Altezza interna utile: altezza cm.310;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta muratura di mattoni pieni con tamponature in muratura con paramenti interno/esterno in laterizio intonacato spess. cm. 40 circa, i divisori interni

risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde in laterocemento;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e porta-finestre in legno con vetro singolo, porte interne in legno con vetro, portoncino d'ingresso in legno e oscuranti in persiane di legno;

Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento di riscaldamento centralizzato impianto tradizionale a radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

Risulta allacciato al pubblico acquedotto e lo smaltimento delle acque nere è allacciato alla fognatura comunale;

cortile: Il condominio risulta piccolo cortile comune interamente cintato ;

Posto auto: l'appartamento risulta privo di box auto/posto auto scoperto;

Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annesso vano cantina al piano seminterrato;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993 al 06/10/2017	**** Omissis ****	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	10/01/1995	128	92
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	U.R. CASALE MONFERRATO		53	1027	
Dal 06/10/2017 al 09/02/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Marco Valente	06/10/2017	82683	26432
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	26/10/2017	4807	3671
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

1) Relativamente alla Denuncia di successione in morte di [REDACTED] eredi: i figli [REDACTED] (e per rinuncia all'eredità da parte del coniuge [REDACTED] presa al Tribunale di Casale M.to registrata a Casale M.to il 23/5/94 al n.495 serie 4) Accettazione tacita di eredità trascritta il 23/7/2009 ai nn.3670/2528

2) Relativamente all'atto di compravendita in capo all'esecutato (rep. 82683 - Notaio Marco Valente del 06/10/2017): segue inoltre sotto l'osservanza di quanto contenuto nell'atto di acquisto del Signor [REDACTED] (Genitore dei signori [REDACTED]) rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, del quale è stato richiamato l'intero contenuto ed in particolare le servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a ed a carico del mappale 99, nonché servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ALESSANDRIA aggiornate al 10/02/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 26/10/2017

Reg. gen. 4808 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 288.000,00

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

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

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Marco Valente

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 82684

N° raccolta: 26433

Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.



#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2021

Reg. gen. 4076 - Reg. part. 3357

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.



#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nel PRGI vigente in zona B3 - Scheda di Indirizzo SdI3 le cui norme di attuazione sono:

SCHEDA DI INDIRIZZO SdI n.3 : Area residenziale B3 S. Candido

##### Obiettivi:

- risoluzione dei fattori di scarsa compatibilità paesistica del comparto in ottemperanza alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale . In particolare si prevede un graduale mutamento delle destinazioni d'uso insediate verso destinazioni d'uso più aderenti alla residenza e all'artigianato.

Modalità di attuazione: Permesso di costruire

Prescrizioni: Parametri edilizi: quelli prescritti per le aree B2 B3, non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.

Interventi consentiti in assenza di opere di riassetto territoriale :

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria



- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

sono inoltre ammessi gli ulteriori interventi:

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione delle pertinenze, previa esecuzione di studi geologici e idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Interventi consentiti in presenza di opere di riassetto territoriale :

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra il PRGC:

- consente un ampliamento un tantum, del 20 % della volumetria finalizzato allo spostamento dei volumi esistenti dall'area ricadente in fascia Eb;
- l'ampliamento è inoltre finalizzato al mutamento di destinazione d'uso in residenza o attività artigiane con annessa residenza;

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla risoluzione complessiva del comparto oltre che alla composizione dei volumi; tessitura delle superfici, uso del colore e grana dei materiali, dei singoli corpi di fabbrica oltre all' uso del verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento facente parte dell'intero compendio sono i seguenti:

1) Autorizzazione edilizia n. 56/81 del 29/07/1991 per costruzione di centrale termica;

2) Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale prot. 3518 del 17/06/2009 ad integrazione del Condo Edilizio n. 116/1985.

Dall'esame degli elaborati tecnici si riscontra che l'unità oggetto di perizia è conforme con lo stato dei luoghi. Si riscontra però, la presenza di una piccola tettoia adiacente alla centrale termica ed insistente sul cortile comune censito al subalterno 7 del mappale 99.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Murisengo, la difformità riscontrata non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Lo scrivente quantifica una spesa complessiva di €. 1.200,00 per la rimozione e smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

Lo scrivente, avendo optato per la formazione di n.6 lotti e riscontrato che la difformità edilizia insiste sul cortile comune del compendio (subalterno 7), ripartisce l'importo di €. 1.200,00 per la rimozione della tettoia, in sei parti uguali, attribuendo un deprezzamento di €. 200,00 per l'unità in oggetto.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.



L'immobile è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica n. 2015 207003 0037 del 03/12/2015 scadente il 03/12/2025



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche effettuate non vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie, in quanto lo scrivente non ha reperito regolamento di condominio e non stato è nominato nessun amministratore di condominio per le parti comuni dell'edificio.



LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Casale, 84

## DESCRIZIONE

---

Foglio 10 - mappale 99 sub. 4:

L'oggetto della perizia è costituito da un compendio immobiliare sito nel Comune di Murisengo, via Casale 84. Il comune si Murisengo si trova nel basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest a ridosso del torrente Stura. Tra i capoluoghi più popolosi del territorio, si erge a 312 metri sul livello del mare in posizione aprica dominata dall' antico castello. Sono presenti quattro le frazioni : San Candido, Corteranzo, Sorina e Casa Battia oltre a diverse località che, nel loro complesso, racchiudono cultura, architettura, natura e tradizione tipicamente monferrina.

L'unità è situata nella frazione San Candido distante circa 2 km dal centro del Comune. Il Comune di Murisengo dispone dei principali servizi per la collettività quali scuola materna ed elementare, sportello bancario, farmacia, supermercato e parcheggio sulla piazza IV novembre.

L'unità oggetto di perizia è situata in una palazzina di tre piani fuori terra costituita da sei unità immobiliari. E' prospiciente alla strada provinciale ed è inserita in un contesto con case di abitazione ed attività artigianali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

La vendita non essendo soggetta ad iva, pertanto è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si precisa che il creditore procedente ha optato per la Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravante sul bene e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio. 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 dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato è celibe.

## CONFINI

L'unità ha i seguenti confini:

nord: vuoto su cortile

Ovest: vuoto su cortile

sud: vuoto su cortile

Est: Appartamento sub. 3 e vano scala (sub.7)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	2,80 m	1
Terrazza	8,80 mq	8,80 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	1
Cantina	3,80 mq	7,80 mq	0,20	1,56 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				70,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali. Non risultano variazioni catastali significativi in quanto i dati catastali derivano da impianto meccanografico del 30.06.1987.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	99	4		A3	U	4	70 mq	202,45 €	S1-1	
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
10	99				ENTE URBANO		5.90 mq	0 €	0 €	

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è posta al piano terreno di una palazzina con tre piani fuori terra ed un piano cantinato. L'accesso all'unità, avviene dal vano scala comune attraverso il cortile. La palazzina costruita nei primi del 900', presenta prospetti lineari con aperture di finestre tipiche del luogo. Dall'esame della struttura, si può evidenziare che l'immobile è stato oggetto di modifiche successive con finiture tipiche degli anni 60/70'.

La distribuzione interna dei locali è costituita al piano primo da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzi ed al piano interrato da un locale cantina. La consistenza globale dell'unità è di mq. 70,96 ed il suo grado di conservazione e manutenzione può essere considerata al momento del sopralluogo sufficiente. Il sopralluogo effettuato ha accertato che tale immobile è in stato di abbandono da diversi anni con evidenti segni di umidità da risalita sui muri perimetrali. Tali condizioni in assenza di manutenzione potranno solo peggiorare lo stato di manutenzione stessa.

## PARTI COMUNI

L'unità oggetto di pignoramento fa parte di un compendio immobiliare di 6 unità abitative. Dall'esame dell'elenco subalterni allegato dell'elaborato planimetrico presentato presso l'Agenzia Entrate di Alessandria - Direzione provinciale del Territorio, si evince che il subalterno 7 del mappale 99 è censito come bene comune non censibile ai subalterni 1-2-3-4-5-6 ed come parti comuni: cortile, disimpegni, vano scala e centrale termica.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nel rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a a carico del mappale 99, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura;

Altezza interna utile: altezza cm.310;

Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta muratura di mattoni pieni con tamponature in muratura con paramenti interno/esterno in laterizio intonacato spess. cm. 40 circa, i divisori interni

risultano con tramezze in laterizio di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate e tinteggiate;

Solai: in laterocemento intonacati;

Copertura: Tetto a falde in laterocemento;

Pavimentazione interna: in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre e porta-finestre in legno con vetro singolo, porte interne in legno con vetro, portoncino d'ingresso in legno e oscuranti in persiane di legno;

Scale: vano scala condominiale in c.a. intonacate e tinteggiate con pedate ed alzate in pietra;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

L'appartamento risulta con impianto di riscaldamento di riscaldamento centralizzato impianto tradizionale a radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge realizzato con materiali di norma utilizzati all'epoca della costruzione.

Risulta allacciato al pubblico acquedotto e lo smaltimento delle acque nere è allacciato alla fognatura comunale;

cortile: Il condominio risulta piccolo cortile comune interamente cintato ;

Posto auto: l'appartamento risulta privo di box auto/posto auto scoperto;

Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta con annesso vano cantina al piano seminterrato;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1993 al 06/10/2017	**** Omissis ****	DICHIRAZIONE DI SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE - UFFICIO PROVINCIALE DI CASALE MONFERRATO - TERRITORIO	10/01/1995	128	92
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	U.R. CASALE MONFERRATO		53	1027	
Dal 06/10/2017 al 09/02/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



Reg. gen. 4808 - Reg. part. 527

Quota: 1/1

Importo: € 288.000,00

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

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

Capitale: € 160.000,00

Rogante: Notaio Marco Valente

Data: 06/10/2017

N° repertorio: 82684

N° raccolta: 26433

Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.



#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a CASALE MONFERRATO il 28/07/2021

Reg. gen. 4076 - Reg. part. 3357

Quota: 1/1

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

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

Note: Si precisa che il subalterno 7 del F.10 mappale 99, censito come bene comune non censibile autonomamente, corrisponde alla parti comuni del fabbricato.



#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è individuato nel PRGI vigente in zona B3 - Scheda di Indirizzo SdI3 le cui norme di attuazione sono:

SCHEDA DI INDIRIZZO SdI n.3 : Area residenziale B3 S. Candido

##### Obiettivi:

- risoluzione dei fattori di scarsa compatibilità paesistica del comparto in ottemperanza alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale . In particolare si prevede un graduale mutamento delle destinazioni d'uso insediate verso destinazioni d'uso più aderenti alla residenza e all'artigianato.

Modalità di attuazione: Permesso di costruire

Prescrizioni: Parametri edilizi: quelli prescritti per le aree B2 B3, non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.

Interventi consentiti in assenza di opere di riassetto territoriale :

- demolizione senza ricostruzione
- manutenzione ordinaria



- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

sono inoltre ammessi gli ulteriori interventi:

- per gli edifici civili è ammessa la realizzazione delle pertinenze, previa esecuzione di studi geologici e idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Interventi consentiti in presenza di opere di riassetto territoriale :

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra il PRGC:

- consente un ampliamento un tantum, del 20 % della volumetria finalizzato allo spostamento dei volumi esistenti dall'area ricadente in fascia Eb;
- l'ampliamento è inoltre finalizzato al mutamento di destinazione d'uso in residenza o attività artigiane con annessa residenza;

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla risoluzione complessiva del comparto oltre che alla composizione dei volumi; tessitura delle superfici, uso del colore e grana dei materiali, dei singoli corpi di fabbrica oltre all' uso del verde.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

I titoli abilitativi relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento facente parte dell'intero compendio sono i seguenti:

1) Autorizzazione edilizia n. 56/81 del 29/07/1991 per costruzione di centrale termica;

2) Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale prot. 3518 del 17/06/2009 ad integrazione del Condo Edilizio n. 116/1985.

Dall'esame degli elaborati tecnici si riscontra che l'unità oggetto di perizia è conforme con lo stato dei luoghi. Si riscontra però, la presenza di una piccola tettoia adiacente alla centrale termica ed insistente sul cortile comune censito al subalterno 7 del mappale 99.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Murisengo, la difformità riscontrata non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Lo scrivente quantifica una spesa complessiva di €. 1.200,00 per la rimozione e smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

Lo scrivente, avendo optato per la formazione di n.6 lotti e riscontrato che la difformità edilizia insiste sul cortile comune del compendio (subalterno 7), ripartisce l'importo di €. 1.200,00 per la rimozione della tettoia, in sei parti uguali, attribuendo un deprezzamento di €. 200,00 per l'unità in oggetto.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- 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.



L'immobile è provvisto di Certificato di Prestazione Energetica n. 2015 207003 0037 del 03/12/2015 scadente il 03/12/2025



#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle verifiche effettuate non vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie, in quanto lo scrivente non ha reperito regolamento di condominio e non stato è nominato nessun amministratore di condominio per le parti comuni dell'edificio.

