

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 97/2025 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 16.974,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



All'udienza del 18/10/2025, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiodomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, Tel. 014274249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2025 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 UMBERTO I n.111, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, in palazzina ricadente nella normativa che disciplina il regime condominiale, ma che allo stato attuale non presenta nè costituzione di condominio con l'attribuzione del codice fiscale e nè la nomina di un amministratore condominiale.

Murisengo si trova nel Basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest. Il comune si estende su 15,27 km² e conta 1.270 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat).

E' situato ad altitudine di 338 m. s.l.m. e dista circa 55 Km. da Alessandria, 43 Km. da Asti e Casale Monferrato, 30 Km. da Chivasso, alcune delle più grandi città nelle vicinanze.

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.

La palazzina cui insiste l'appartamento pignorato, ha di pertinenza un cortile interno, ma non risulta bene comune all'unità pignorata.

L'unico bene comune all'appartamento pignorato risulta il sub.28 indicato nell'elaborato planimetrico prot.59882 del 22.05.2017 e nell'elenco dei subalterni assegnati come vano scala e ballatoio.

Vi si accede allo stabile percorrendo la via Umberto I verso Piazza della Vittoria (Piazza prospiciente il Municipio di Murisengo) e arrivati davanti alla Piazza, sul lato sinistro si osserva, al numero civico 111, la facciata principale della palazzina dove è situato l'accesso perdonale al vano scala. La palazzina si presenta elevata su tre piani fuori terra più piano seminterrato, avente tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi vecchi piemontesi. La palazzina è costituita da n.3 negozi al piano terreno, da n.11 unità immobiliari di cui n.5 al primo piano, n.5 al secondo piano ed n.1 al piano terreno/seminterrato, da n.1 autorimessa e n.1 locale di deposito al piano seminterrato, collegati da vano scala interno senza ascensore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/11/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Maria Chiara Bonelli

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.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA UMBERTO I n.111, piano 1

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 precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato 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 che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. 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.

Non è stato richiesto il C.D.U. per il cortile pertinenziale all'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza non è superiore a mq. 5.000.

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)

CONFINI

CATASTO TERRENI

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 146 del Fg. 12 di Murisengo sono: a nord in ragione del mappale 148, a est in ragione dei mappali 139-739-144, a sud in ragione della via pubblica Via Umberto I, a ovest in ragione dei mappali del 161-160.

CATASTO FABBRICATI

I confini dell'immobile identificato al C.F. al sub. 33 della particella 146 del Fg. 12 di Murisengo sono: a nord in ragione del mappale del 148, ad est in ragione dei mappali 139-739, a sud in ragione del sub. 32 ed a

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,45 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				51,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.12 mappale 146 (Ente urbano di mq. 480)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva da impianto meccanografico del 20.06.1984, Ente Urbano di mq.280 censito al fg.12 mappale 146 del Comune di Murisengo;

Successivamente, con Tabella di Variazione del 10/08/2007 Pratica n.AL0318517 in atti dal 10/08/2007 (n. 318517.1/2007) viene variato l'Ente Urbano di mq.480 con annotazione di immobile comprendente il fg.12 mapp.147.

CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Fg.12 mappale 146 sub. 33

Con VARIAZIONE del 04/04/2012 Pratica n. AL0090559 in atti dal 04/04/2012 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZION (n. 6433.1/2012) viene variata la particella 146 sub.33 del fg. 12 cat. A/2, cl.1 consistenza 3 vani, rendita €.216,91, via Umberto I n. 51 - piano 1 (con annotazione classamento e rendita proposti).

Successivamente, con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/11/2012 Pratica n. AL0325301 in atti dal 07/11/2012 VARIAZIONE DI

CLASSAMENTO (n. 38501.1/2012) il classamento e rendita vengono validati con particella 146 sub.33 del fg. 12 cat. A/2, cl.1 consistenza 3 vani, rendita €.216,91, via Umberto I n. 51 - piano 1.

Successivamente, con Variazione del 09/11/2015 viene inserita in visura dei dati di superficie catastale di mq.48.

Successivamente, con DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 14/07/2023 Pratica n. AL0054012

in atti dal 14/07/2023 (n. 54012.1/2023) viene variata la particella 146 sub. 33 del fg. 12, cat. A/2, cl.1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq.48, rendita €. 216,91, via Umberto I n. 111 - piano 1 con annotazione classamento e rendita proposti (d.m. 701/94). Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	146	33		A2	1	3	48 mq	216,91 €	1	

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	
12	146				ENTE URBANO		00 04 80 mq				

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica codice APE 2023 207152 0017 con scadenza in data 14/10/2033.

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 20.10.2025, 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 07.11.2025, eseguirà l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di Casale Monferrato.

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento adibito ad abitazione, posto al primo piano di palazzina non a regime condominiale, ristrutturato nell'anno 2012, si trova in totale stato di abbandono ma comunque in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo.

Sono stati adottate finiture e caratteristiche economiche, utilizzando materiali di media qualità. Si accede dal piano terreno tramite il vano scala comune della palazzina direttamente dalla via pubblica (Via Umberto I) al numero civico 111, si sale una rampa di scale per approdare al primo pianerottolo che permette l'accesso sia al ballatoio che all'appartamento.

Il bene pignorato è così composto: cucina/soggiorno in un unico vano, disimpegno/antibagno, bagno, camera, balcone.

La struttura portante perimetrale risulta in muratura spess. cm. 55 circa, i divisori interni risultano con tramezze in muratura di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo e intonacate. I pavimenti e i battiscopa di tutti i locali così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura, sono in piastrelle di ceramica. Il bagno si presenta non completato ma di dimensioni idonee all'uso cui è destinato, con presenza di piatto doccia e rubinetteria ma senza il soffione e un vaso wc semplicemente appoggiato a terra e non collegato agli scarichi fognari.

I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera in buono stato. Anche le persiane esterne sono in legno a lamelle in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Le soglie delle portefinestre risultano in pietra. Il balcone verso cortile (porzione finale del ballatoio) è composto da lastra in cemento in scarse condizioni di manutenzione e conservazione con necessario ripristino dei frontalini dello stesso, sorretta da travi in ferro IPE ad incastro sulla facciata avente parapetto in ferro battuto di semplice disegno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

L'altezza utile interna è di cm.345 misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto.

L'appartamento risulta senza impianto di riscaldamento con predisposizione alla produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta incompleto con mancanza dei frutti (prese ed interruttori) e placche ma sottotraccia e con scatole realizzate con materiali riferibili all'epoca della ristrutturazione.

PARTI COMUNI

In considerazione del fatto che non si tratta di fabbricato a regime condominiale, nonostante la palazzina ospitante l'appartamento pignorato sarebbe ricadente nella normativa che disciplina il regime condominiale per il suo numero di unità immobiliari (n.3 negozi, n.11 unità abitative, n.1 locale di deposito e n.1 autorimessa). Ma allo stato attuale, non risulta esserci la costituzione di condominio e la sua attribuzione del codice fiscale e tantomeno è stato nominato un amministratore condominiale. Pertanto, le pertinenze e parti comuni dell'intero stabile e in particolare dell'appartamento pignorato, sono state tutte individuate nell'elaborato planimetrico e suo elenco subalterno al prot. n.AL0059882 del 22.05.2017. Sulla base di tale documentazione, il subalterno 28, costituito da vano scala e porzione di ballatoio, deve intendersi quale bene comune anche all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Non è stata acquisita né risulta reperibile ulteriore documentazione specifica in merito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Il C.T.U., esaminati gli elaborati planimetrici e la planimetria catastale depositati presso il Catasto di Alessandria ed effettuato accurato sopralluogo, rileva che l'accesso all'appartamento pignorato, identificato con il sub. 33, avviene mediante l'utilizzo di un tratto di ballatoio/balcone attualmente di proprietà di terzi, identificato con il sub. 32.

Tale situazione determina l'esistenza di una servitù di passaggio a favore del sub. 33 e a carico del sub. 32; tuttavia, detta servitù non risulta trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sezione distaccata di Casale Monferrato, in capo al bene pignorato.

Risulta, inoltre una scrittura privata di costituzione di servitù di acquedotto-diritto di passaggio autenticata dal Not. Gabriele Guerrera di Casale M.to in data 6/10/97 rep.142867, trascritta a Casale M.to il 3/12/97 ai nn.6218/5040:

a favore : **** Omissis ****

contro : Comune di Murisengo sede Murisengo c.f. 82003310065

immobili : Murisengo fondo dominante F.12 n.149/1 cat.A/6, F.12 n.149/2 graffato al mapp.422 cat.A/4;

fondo servente: Murisengo F.12 n.146-147 Fabbricato rurale

Inoltre si precisa quanto segue:

i danni prodotti sia durante la realizzazione, sia in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, manutenzioni ed esercizi del diritto, saranno determinati di volta in volta e liquidati a lavori ultimati.

Il comune di Murisengo, concedente, riconosce che la tubazione posata dalla Signora **** Omissis ****, concessionaria, i manufatti e le opere sussidiarie relative all'opera, sono e rimarranno di proprietà della detta concessionaria che avrà pertanto la facoltà di rimuoverle. Il Comune di Murisengo, concedente, mediante semplice richiesta scritta potrà chiedere alla concessionaria lo spostamento della condotta, in caso questa costituisca intralcio per eventuali altri lavori da eseguirsi, con onere a carico della concessionaria. La concessionaria potrà accedere liberamente al proprio impianto con il personale e i mezzi necessari per la manutenzione e le eventuali riparazioni previo nulla osta dell'amministrazione comunale. La concessionaria si impegna ad accollarsi ogni sorta di spesa che derivi dalla manutenzione ordinaria o straordinaria della condotta di sua proprietà. La presente convenzione opererà alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo della concessionaria.

Inoltre, dalla Relazione di Stima del fabbricato allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Murisengo n.16 del 03.05.2007, si precisa che vi è servitù di passaggio a favore della Sig.ra **** Omissis **** e dell'immobile di proprietà del Sig. **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di vecchia costruzione, da sempre adibito ad uso residenziale/commerciale, e nel suo complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Nell'anno 2011 sono stati avviati lavori di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo per la creazione di n.11 unità abitative, terminati nell'anno 2012, compreso quindi anche l'appartamento dell'esecutato che si presenta totalmente ristrutturato. Lo stesso appartamento è da allora in totale stato di abbandono così come pure la maggior parte delle unità immobiliari create. La ristrutturazione dell'intero stabile ha interessato anche il ripristino e/o recupero delle facciate e dei suoi elementi decorativi, con sostituzione dei serramenti esterni. Anche il tetto di copertura si presenta apparentemente ordinato e in buone condizioni anche se in alcuni tratti risultano porzioni di coppi mancanti.

L'edificio, nel suo complesso, ha condizioni strutturali, architettonici e decoro che possono considerarsi buone. Risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate (quest'ultime risultanti intonacate e tinteggiate verso la via pubblica) 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 risalenti al 1920 circa, con criteri di edilizia residenziale.

In particolare:

*Fondazioni: muratura

*Esposizione dell'unità abitativa: facciata a ovest verso cortile sub.39, facciata sud in aderenza al sub.32, facciata nord ed est su altri fabbricati;

*Altezza interna utile: altezza media cm.345 circa;

*Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante perimetrale risulta in muratura spess. cm.55 circa, i divisori interni risultano con tramezze in muratura di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo, intonacate;

*Solai: in muratura a voltini e putrelle in ferro intonacati;

*Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;

*Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese in ragione di n.32/mq;

*Pavimentazione interna: in ceramica;

*Infissi esterni ed interni: finestre e portefinestre a due ante in legno con vetrocamera, porte interne in legno tamburato e persiane esterne a lamelle in legno;

*Scale: vano scala comune in muratura con pedate in pietra ed alzate intonacate;

*Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Impianto di riscaldamento assente con produzione di acqua calda sanitaria con boiler elettrico. L'impianto elettrico sottotraccia non completamente realizzato. L'impianto idrico-sanitario è a norma di Legge. Impianto fognario è conforme ed allacciato alla rete pubblica comunale;

*Cortile: Il cortile interno dell' edificio è in battuto di cemento di circa mq. 205, con accesso dalla via pubblica tramite androne, censito come bene comune alle sole U.I. sub.15, 40 e 44.

*Posto auto: l'appartamento risulta privo di box auto e privo di posto auto coperto e scoperto.

*Soffitta, cantina o simili: l'appartamento risulta privo di locali accessori di pertinenza come cantina e/o soffitte;

*Dotazioni condominiali: nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento pignorato è risultato libero e in totale stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1993 al 26/05/2008	**** Omissis ****	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI QUILICO VERDUGGIA ERMINIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/02/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	14/07/2007	4786	3241

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO	02/08/1996	36	7447
Dal 26/05/2008 al 02/08/2011	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ROBERTO MILANO DI CASALE MONFERRATO	26/05/2008	90212	6562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	29/05/2008	3130	2201
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASALE MONFERRATO	28/05/2008	1855	SERIE 1T
Dal 02/08/2011 al 17/10/2023	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERCARLO CALIGARIS DI TORINO	02/08/2011	313662	39030
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	30/08/2011	4473	3175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO 3	29/08/2011	12883	SERIE 1T
Dal 17/10/2023 al 07/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARCO VALENTE DI TORINO	17/10/2023	107168	45631
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CASALE MONFERRATO	06/11/2023	5526	4568
		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.

In riferimento alla SUCCESSIONE TESTAMENTARIA IN MORTE DI QUILICO VERDUGGIA ERMINIA risulta che la devoluzione è stata effettuata in forza del Testamento pubblicato con verbale Not. Federico Giuliano di Torino in data 16/3/93 rep.80424, trascritto a Casale M.to il 6/4/93 ai nn.1543/1256, e che successivamente è stata trascritta a Casale M.to il 29/5/2008 ai nn.3131/2202, l'accettazione tacita di eredità.

In riferimento all'ATTO DI COMPRAVENDITA IN CAPO AL SIG. BEMGALA ALDO DEL 02.08.2011, si precisa che il F.12 n.146/28, già subb, 16-17 e 22 vano scala e ballatoio, identifica i beni comuni agli immobili compravenduti non censibili autonomamente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/08/2011
Reg. gen. 4474 - Reg. part. 610
Quota: 1/1
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 275.000,00
Rogante: NOTAIO PIERCARLO CALIGARIS DI TORINO
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 313663
N° raccolta: 39031
Note: Comunicazione n.148 del 16/3/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/2/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 30/3/2020 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) riguardante il mappale 146/33 del F.12 di Murisengo.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/11/2023
Reg. gen. 5527 - Reg. part. 414
Quota: 1/1



Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO VALENTE DI TORINO
Data: 17/10/2023
N° repertorio: 107169
N° raccolta: 45632

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/07/2025
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 3119
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In riferimento all'ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Not. Pier Carlo Caligaris di Torino del 2/8/2011 rep.313663/39031 risulta quanto segue:
Comunicazione n.148 del 16/3/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/2/2020.
Cancellazione parziale eseguita in data 30/3/2020 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) riguardante il mappale 146/33 del F.12 di Murisengo

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade in zona B1 del P.R.G.I. del Comune di Murisengo.
Categoria B: aree edificate esterne al centro storico, ovvero in ambiti urbanizzati o nuclei frazionali ed aggregati sparsi contraddistinti nelle seguenti sottocategorie:
B1: Aree edificate con tipologia e caratteri omogenei e comunque non contrastanti con aree ed edifici di tipo A. Tessuto urbano limitrofo e di coronamento alle aree A del centro storico; aree ed edifici dei nuclei frazionali ed aggregati sparsi di particolare consistenza ed interesse caratterizzati da coerenza tipologico-ambientale con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed agricola.
La zona B1 è regolamentata dall'Art. 10 "Tipologie di intervento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

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. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo, effettuati in data 07.10.2017, inerenti all'immobile pignorato, risultava la seguente documentazione:

1) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) prot. 5460 del 07.10.2011 per opere di restauro e risanamento



conservativo presso l'immobile sito in Murisengo, Via Umberto I n.51, concernente nella diversa distribuzione degli spazi interni, sostituzione dei serramenti esterni mantenendone la foggia di quelli originari per la creazione di n.10 unità immobiliari.

La domanda è pervenuta al Comune di Murisengo a firma del precedente proprietario **** Omissis ****. La comunicazione dell'ultimazione dei lavori è stata presentata all'Ufficio Tecnico di Murisengo in data 24.07.2012 prot.3938 con dichiarazione di avvenuta ultimazione lavori in data 20.07.2012. La richiesta di agibilità dell'immobile è stata eseguita in data 01.08.2012 al prot.4140. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Murisengo, con lettera prot.1311 del 08.03.2013, comunica al committente, che a far data dal 01.10.2012, l'edificio sito in Murisengo in Via Umberto I n.51, è da intendersi AGIBILE ai sensi dell'art.25, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. relativo alla formazione del silenzio assenso.

2) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.2895 del 13.07.2023 registrata al n.37 in data 18.09.2023 per chiusura finestra interno cortile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio edilizio del Comune di Murisengo e parti integranti della DIA prot. 5460 del 07.10.2011 e successiva pratica di SCIA prot.2895 del 13.07.2023 si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le tavole progettuali allegate alle autorizzazioni sopracitate.

Le eventuali differenze dimensionali, tra le quote metriche della SCIA del 2023 e quelle riscontrate dal CTU in fase di rilievo dello stato dei luoghi, sono imputabili a variazioni geometriche e/o dimensionali dell'edificio e NON costituiscono difformità edilizie né pregiudicano la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile. Infatti, tali scostamenti riscontrati rientrano nelle TOLLERANZE COSTRUTTIVE previste dagli articoli 34-bis e 34-ter, comma 4, del D.P.R. 380/2001, dall'art. 6-bis della L.R. 19/1999, nonché dal D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

LOTTO UNICO:

Comune di Murisengo, Via Umberto I n. 111

C.F.- Fg.12, particella 146, sub.33, cat. A/2, classe 1, consistenza 3 vani, sup.cat. 48 mq., rendita €.216,91, piano 1.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA UMBERTO I n.111, piano 1

Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, in palazzina ricadente nella normativa che disciplina il regime condominiale, ma che allo stato attuale non presenta nè costituzione di condominio con l'attribuzione del codice fiscale e nè la nomina di un amministratore condominiale. Murisengo si trova nel Basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest. Il comune si estende su 15,27 km² e conta 1.270 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). E' situato ad altitudine di 338 m. s.l.m. e dista circa 55 Km. da Alessandria, 43 Km. da Asti e Casale Monferrato, 30 Km. da Chivasso, alcune delle più grandi città nelle vicinanze. 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. La palazzina cui insiste l'appartamento pignorato, ha di pertinenza un cortile interno, ma non risulta bene comune all'unità pignorata. L'unico bene comune all'appartamento pignorato risulta il sub.28 indicato nell'elaborato planimetrico prot.59882 del 22.05.2017 e nell'elenco dei subalterni assegnati come vano scala e ballatoio. Vi si accede allo stabile percorrendo la via Umberto I verso Piazza della Vittoria (Piazza prospiciente il Municipio di Murisengo) e arrivati davanti alla Piazza, sul lato sinistro si osserva, al numero civico 111, la facciata principale della palazzina dove è situato l'accesso perdonale al vano scala. La palazzina si presenta elevata su tre piani fuori terra più piano seminterrato, avente tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi vecchi piemontesi. La palazzina è costituita da n.3 negozi al piano terreno, da n.11 unità immobiliari di cui n.5 al primo piano, n.5 al secondo piano ed n.1 al piano terreno/seminterrato, da n.1 autorimessa e n.1 locale di deposito al piano seminterrato, collegati da vano scala interno senza ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 33, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 18.450,00

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 "https://www1.agenziaentrate.gov.it" (rilevazioni anno 2025 - semestre 1), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it". 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
Bene N° 1 - Appartamento Murisengo (AL) - VIA UMBERTO I n.111, piano 1	51,25 mq	360,00 €/mq	€ 18.450,00	100,00%	€ 18.450,00
Valore di stima:					€ 18.450,00

Valore di stima: € 18.450,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 16.974,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA DA SEGNALARE

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Elenco immobili, elenco subalterni ed elaborato planimetrico (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato stato di famiglia/residenza esecutati (Aggiornamento al 23/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 07/11/2025)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 20/11/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Check List
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N° 12 Altri allegati - Tavola grafica di rilievo - stato attuale (Aggiornamento al 20/11/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - VIA UMBERTO I n.111, piano 1
Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, in palazzina ricadente nella normativa che disciplina il regime condominiale, ma che allo stato attuale non presenta nè costituzione di condominio con l'attribuzione del codice fiscale e nè la nomina di un amministratore condominiale. Murisengo si trova nel Basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest. Il comune si estende su 15,27 km² e conta 1.270 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). E' situato ad altitudine di 338 m. s.l.m. e dista circa 55 Km. da Alessandria, 43 Km. da Asti e Casale Monferrato, 30 Km. da Chivasso, alcune delle più grandi città nelle vicinanze. 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. La palazzina cui insiste l'appartamento pignorato, ha di pertinenza un cortile interno, ma non risulta bene comune all'unità pignorata. L'unico bene comune all'appartamento pignorato risulta il sub.28 indicato nell'elaborato planimetrico prot.59882 del 22.05.2017 e nell'elenco dei subalterni assegnati come vano scala e ballatoio. Vi si accede allo stabile percorrendo la via Umberto I verso Piazza della Vittoria (Piazza prospiciente il Municipio di Murisengo) e arrivati davanti alla Piazza, sul lato sinistro si osserva, al numero civico 111, la facciata principale della palazzina dove è situato l'accesso perdonale al vano scala. La palazzina si presenta elevata su tre piani fuori terra più piano seminterrato, avente tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi vecchi piemontesi. La palazzina è costituita da n.3 negozi al piano terreno, da n.11 unità immobiliari di cui n.5 al primo piano, n.5 al secondo piano ed n.1 al piano terreno/seminterrato, da n.1 autorimessa e n.1 locale di deposito al piano seminterrato, collegati da vano scala interno senza ascensore.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 33, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade in zona B1 del P.R.G.I. del Comune di Murisengo. Categoria B: aree edificate esterne al centro storico, ovvero in ambiti urbanizzati o nuclei frazionali ed aggregati sparsi contraddistinti nelle seguenti sottocategorie: B1: Aree edificate con tipologia e caratteri omogenei e comunque non contrastanti con aree ed edifici di tipo A. Tessuto urbano limitrofo e di coronamento alle aree A del centro storico; aree ed edifici dei nuclei frazionali ed aggregati sparsi di particolare consistenza ed interesse caratterizzati da coerenza tipologico-ambientale con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed agricola. La zona B1 è regolamentata dall'Art. 10 "Tipologie di intervento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 16.974,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 97/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.974,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Murisengo (AL) - VIA UMBERTO I n.111, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 33, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO	Superficie	51,25 mq
Stato conservativo:	<p>L'appartamento adibito ad abitazione, posto al primo piano di palazzina non a regime condominiale, ristrutturato nell'anno 2012, si trova in totale stato di abbandono ma comunque in discreto stato di manutenzione e conservazione complessivo. Sono stati adottate finiture e caratteristiche economiche, utilizzando materiali di media qualità. Si accede dal piano terreno tramite il vano scala comune della palazzina direttamente dalla via pubblica (Via Umberto I) al numero civico 111, si sale una rampa di scale per approdare al primo pianerottolo che permette l'accesso sia al ballatoio che all'appartamento. Il bene pignorato è così composto: cucina/soggiorno in un unico vano, disimpegno/antibagno, bagno, camera, balcone. La struttura portante perimetrale risulta in muratura spess. cm. 55 circa, i divisori interni risultano con tramezze in muratura di spess. cm.10 e risultano tutte a piombo e intonacate. I pavimenti e i battiscopa di tutti i locali così come il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura, sono in piastrelle di ceramica. Il bagno si presenta non completato ma di dimensioni idonee all'uso cui è destinato, con presenza di piatto doccia e rubinetteria ma senza il soffione e un vaso wc semplicemente appoggiato a terra e non collegato agli scarichi fognari. I serramenti esterni (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera in buono stato. Anche le persiane esterne sono in legno a lamelle in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Le soglie delle portefinestre risultano in pietra. Il balcone verso cortile (porzione finale del ballatoio) è composto da lastra in cemento in scarse condizioni di manutenzione e conservazione con necessario ripristino dei frontalini dello stesso, sorretta da travi in ferro IPE ad incastro sulla facciata avente parapetto in ferro battuto di semplice disegno. Le porte interne sono in legno tamburato. L'altezza utile interna è di cm.345 misurata dal piano pavimento all'intradosso del soffitto. L'appartamento risulta senza impianto di riscaldamento con predisposizione alla produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta incompleto con mancanza dei frutti (prese ed interruttori) e placche ma sottotraccia e con scatole realizzate con materiali riferibili all'epoca della ristrutturazione.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di appartamento di civile abitazione, posto al piano primo, in palazzina ricadente nella normativa che disciplina il regime condominiale, ma che allo stato attuale non presenta nè costituzione di condominio con l'attribuzione del codice fiscale e nè la nomina di un amministratore condominiale. Murisengo si trova nel Basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest. Il comune si estende su 15,27 km² e conta 1.270 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2025-Istat). E' situato ad altitudine di 338 m. s.l.m. e dista circa 55 Km. da Alessandria, 43 Km. da Asti e Casale Monferrato, 30 Km. da Chivasso, alcune delle più grandi città nelle vicinanze. 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. La palazzina cui insiste l'appartamento pignorato, ha di pertinenza un cortile interno, ma non risulta bene comune all'unità pignorata. L'unico bene comune all'appartamento pignorato risulta il sub.28 indicato nell'elaborato planimetrico prot.59882 del 22.05.2017 e nell'elenco dei subalterni assegnati come vano scala e ballatoio. Vi si accede allo stabile percorrendo la via Umberto I verso Piazza della Vittoria (Piazza prospiciente il Municipio di Murisengo) e arrivati davanti alla Piazza, sul lato sinistro si osserva, al numero civico 111, la facciata principale della palazzina dove è situato l'accesso perdonale al vano scala. La palazzina si presenta elevata su tre piani fuori terra più piano seminterrato, avente tetto a due falde inclinate con manto di copertura in coppi vecchi piemontesi. La palazzina è costituita da n.3 negozi al piano terreno, da n.11 unità immobiliari di cui n.5 al primo piano, n.5 al secondo piano ed n.1 al piano terreno/seminterrato, da n.1 autorimessa e n.1 locale di deposito al piano seminterrato, collegati da vano scala interno senza ascensore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 30/08/2011
Reg. gen. 4474 - Reg. part. 610
Quota: 1/1
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 275.000,00
Rogante: NOTAIO PIERCARLO CALIGARIS DI TORINO
Data: 02/08/2011
N° repertorio: 313663
N° raccolta: 39031
Note: Comunicazione n.148 del 16/3/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28/2/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 30/3/2020 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) riguardante il mappale 146/33 del F.12 di Murisengo.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 06/11/2023
Reg. gen. 5527 - Reg. part. 414
Quota: 1/1
Importo: € 122.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 61.000,00
Rogante: NOTAIO MARCO VALENTE DI TORINO
Data: 17/10/2023
N° repertorio: 107169
N° raccolta: 45632

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI VERCELLI**
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 22/07/2025
Reg. gen. 3731 - Reg. part. 3119
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

