

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2023 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 27.600,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



## INCARICO

---

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf\_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2023 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 Umberto I n. 111, piano 2 (Coord. Geografiche: 45.08433, 8.13724)

## DESCRIZIONE

---

Lotto unico costituito da n. 1 unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato al secondo piano, servito da ingresso e vano scala in comune. L'edificio costituente il condominio presenta un unico accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Via Umberto I, mentre l'accesso carraio ed il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) non risultano associati all'unità immobiliare in oggetto.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/07/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Andrea Zavanone

Il bene è situato nel territorio del Comune di Murisengo, in posizione pressochè centrale rispetto all'abitato cittadino, ovvero direttamente frontistante rispetto a Piazza della Vittoria, sede di attività mercatale nonchè piazza che ospita il Palazzo Comunale.

Più precisamente l'unità immobiliare affaccia sulla Via principale di attraversamento del paese, ovvero Via Umberto I, la quale risulta essere in connessione sia con Via Chivasso, sia con Via Torino, rispettivamente direttrici di entrata-uscita da Murisengo verso Nord e verso Est; tali arterie conducono entro circa km. 2-3 sulla S.P. n. 590 "Strada provinciale della Val Cerrina", la quale conduce a sua volta sia in direzione Chivasso verso Ovest, sia nei territori verso Casale Monferrato a Est.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo Ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione Notarile sostitutiva costituita, nello specifico, dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sul bene immobile. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale attuale (ma non quella storica) dell'unità immobiliare pignorata ed ha provveduto a certificare la provenienza ultraventennale, da cui si evince l'origine dei beni trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare. Lo stesso Creditore Procedente ha altresì depositato la Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare.

In riferimento allo Stato civile del Debitore Esecutato si segnala quanto segue: il Creditore procedente non ha provveduto ad un deposito di detto Certificato; il sottoscritto C.T.U. ha dunque provveduto a reperire autonomamente le informazioni, come successivamente dettagliato al relativo paragrafo "Titolarietà".

Si specifica che, causa errore tramandato dalle Visure catastali, nella Certificazione Notarile è riportato in modo errato il numero civico dell'indirizzo, in quanto indicante il vecchio n. civico 51, mentre quello attuale risulta essere il n. 111; tale difformità è correggibile presentando cosiddetto "Modello Unico Istanza" debitamente compilato presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato.

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere, in data 20/07/2023 a mezzo PEC, Certificato di Stato Civile all'Ufficio Anagrafe del Comune di Moncalieri a nome della Debitrice Esecutata; in merito, in data 21/07/2023 lo stesso Ufficio Anagrafe, a sua volta mediante PEC, rispondeva dichiarando che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quale Debitrice Esecutata, ha contratto matrimonio nel comune di Torino con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il quale risulta essere deceduto a Moncalieri il 05.02.2023.

In virtù di tale premessa, il C.T.U. ha inoltre provveduto ad acquisire la Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 18/04/2017 (Reg. Gen. 1741 / Reg. Part. 1347), da cui si evince che la Debitrice Esecutata ha acquistato, con Atto del 28/03/2017 Notaio Marco Valente in Torino, in Regime di Separazione dei beni per la quota di 1/1 di proprietà.

Sia tali predette comunicazioni via PEC, sia l'Estratto del Certificato di Morte nonchè la Nota di Trascrizione



dell'Atto di compravendita sono allegate a corredo della presente Relazione di Stima.

## CONFINI

I confini del mappale 146 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

- a Nord con i mappali 148, 139, 739 e 144;
- a Est con i mappali 139, 739, 144 e con Via Umberto I;
- a Sud con Via Umberto I e con i mappali 161 e 160;
- a Ovest con i mappali 161, 160 e 148.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto, ubicato al secondo piano, sono:

- a Nord con altra unità immobiliare rappresentata dal subalterno 38;
- a Est con vuoto affacciante sui mappali 739 e 144;
- a Sud con altra unità immobiliare rappresentata dal subalterno 36;
- a Ovest con vuoto su cortile interno costituito dal subalterno 39.

Il tutto come si evince sia da copia di estratto di mappa catastale, sia dall'Elaborato planimetrico complessivo, entrambi allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,80 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	3,12 m	2
Balcone scoperto	5,10 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,47 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,47 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le predette consistenze sono state desunte da rilievo metrico con misurazioni dello stato dei luoghi, effettuato durante il sopralluogo dal sottoscritto C.T.U.

Associate all'unità immobiliare abitativa risulta inoltre l'utilità comune al condominio, rappresentata dal subalterno 28 e costituita da: ingresso, vano scala e ballatoio comune (come meglio specificato al relativo paragrafo "Parti comuni").

Il tutto come da copia di scheda planimetrica rasterizzata dell'unità immobiliare, allegata alla presente Relazione di Stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 146, Sub. 37 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Rendita € 253,06 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 28/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 146, Sub. 37 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 253,06 Piano 2
Dal 28/03/2017 al 14/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 146, Sub. 37 Categoria A2 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 50 mq Rendita € 253,06 Piano 2

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reali.

Si precisa che, come riportato all'interna della Visura storica, anteriormente alla data del 04/04/2012, il Fg. 12, mapp. 146, sub. 37 sopra indicato deriva dai seguenti immobili soppressi, originari dello stesso, ovvero: Fg. 12, mapp. 146, sub. 19, 20, 21, 24 e 26.

Si specifica inoltre che in tali Visure catastali risulta essere riportato il vecchio numero civico dell'indirizzo, ovvero n. 51, mentre quello attuale è il n. 111; tale difformità è correggibile presentando cosiddetto "Modello Unico Istanza" debitamente compilato presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di Visura storica catastale.

## 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	37		A2	1	3,5	50 mq	253,06 €	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	146				ENTE URBANO		00 04 80 mq. mq				



## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, si rileva quanto segue. La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, con Protocollo AL0090559, in data 04/04/2012 da Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*: quale unica difformità riscontrata risulta non essere presente il tramezzo divisorio (come invece indicato nella scheda catastale ed obbligatorio per Legge) all'interno del bagno, finalizzato ad individuare il relativo antibagno. Inoltre, sebbene non indicato nella scheda catastale si rammenta che il vano verso il balcone non potrà essere accatastato come camera, in quanto non avente la superficie minima (pari a mq. 9) richiesta ai sensi D.M. 05.07.1975 per la cui trattazione si rimanda al relativo paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto, al fine di procedere ad una corretta ridefinizione dell'unità immobiliare, ferme restando le premesse descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 500,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali pari a €. 50,00 ovvero pari ad un importo totale quantificabile in circa €. 690,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, entrambe allegata alla presente Relazione di Stima.

Associato alla predetta unità immobiliare risulta anche il seguente Bene comune non censibile, nello specifico: Fig. 12, mapp. 146, sub. 28, costituito dall'ingresso, dal vano scala e dal ballatoio di sbarco comune.

## PRECISAZIONI

Sopralluogo avvenuto in data 14/07/2023, mediante accesso forzoso (a seguito primo accesso del 05/07/2023 rivelatosi infruttuoso causa assenza del Debitore Esecutato), svolto congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformità edilizie interne riscontrate nell'unità immobiliare, nonché alla specifica trattazione contenuta nel paragrafo "Stato conservativo" relativamente alle condizioni fatiscenti della soletta del balcone-ballatoio.

## STATO CONSERVATIVO

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare appena sufficiente, così come le finiture esterne dell'immobile.

Discorso a parte merita la soletta del balcone-ballatoio esterno di accesso: da un esame visivo si rilevano condizioni conservative assai deteriorate (ferri scoperti e frontalino della soletta corroso) che, se non rappresentano pericoli statici quantomeno nel breve periodo, dovranno necessariamente essere oggetto di interventi manutentivi e di ricostruzione (previa protezione dei ferri di armatura da ulteriori fenomeni di



corrosione) che, secondo il parere tecnico del sottoscritto C.T.U., dovranno essere indifferibilmente affrontati dal futuro potenziale acquirente.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

All'interno, sebbene l'unità immobiliare non risulti al momento abitata, lo stato di conservazione e di manutenzione del bene appare comunque in condizioni sufficienti (frutto di una recente ristrutturazione interna datata ottobre 2011 per la quale si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"). I serramenti esterni così come le porte interne nonché alcune finiture (es. impianto elettrico) risalgono al suddetto intervento di manutenzione straordinaria, mentre addirittura gli apparecchi igienico-sanitari riscontrati nel bagno appaiono alla vista mai utilizzati. Di conseguenza, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'appartamento in oggetto -così come l'intero edificio- potrebbero assumere connotati anche superiori da un punto di vista abitativo.

## PARTI COMUNI

---

Come riportato sia al paragrafo "Consistenza immobile" sia a quello "Dati catastali", trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale si rileva la seguente parte comune, accatastata quale Bene comune non censibile (B.C.N.C.):

- ingresso, vano scala e ballatoio di sbarco comune (identificata mediante il Fg. 12, mapp. 146, sub. 28).

Non risulta invece essere associato all'unità immobiliare nè l'accesso carraio nè il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) come peraltro ben indicato nell'Elaborato planimetrico.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tale porzione comune dovrebbero essere ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà, tuttavia come avuto modo di appurare durante il sopralluogo non esiste un Amministratore di condominio e le predette utilità comuni risultano abbandonate a se stesse (si rimanda a tal proposito al paragrafo "Vincoli od oneri condominiali").

Per una miglior comprensione di quanto predetto si rimanda sia all'Elaborato planimetrico complessivo, sia all'elenco immobili che all'elenco dei subalterni, tutti allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere gravata, per sua stessa natura edificatoria, da servitù di passaggio sul balcone-ballatoio esterno, il quale consente l'accesso al successivo appartamento ubicato a Nord e rappresentato dal subalterno 38.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", non si hanno date certe circa l'edificazione del fabbricato ospitante l'unità immobiliare oggetto di stima, ma appare verosimile collocarne la costruzione in un periodo non certo recente, bensì risalente alla fine del XIX secolo: ne consegue che la struttura portante appare coerentemente in muratura e pietra, con solai a volta in mattoni, di condizioni statico-strutturali congrue. La copertura del fabbricato presenta tetto a due falde con sovrastante manto di copertura in coppi tipico della tradizione costruttiva piemontese, il cui grado di conservazione appare alla vista appena sufficiente, così come le finiture esterne dell'immobile, esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo").

All'unità immobiliare a carattere residenziale si accede mediante un unico accesso pedonale principale, direttamente frontistante sulla Via Umberto I, mentre l'accesso carraio ed il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) non risultano in alcun modo associati all'unità immobiliare in oggetto.

Dall'ingresso pedonale esterno si accede al vano scala comune, privo di ascensore, il quale conduce ai rispettivi piani, nello specifico sfociando al secondo piano su un ballatoio esterno (anch'esso comune) sul quale risultano





distribuite le diverse porzioni abitative presenti.

All'appartamento in questione si accede da porta d'ingresso esterna direttamente alla zona giorno, costituita da un unico vano avente parete attrezzata quale angolo cottura e sul quale affacciano gli altri ambienti presenti, ovvero: un primo vano che non può essere considerato camera in quanto non avente la superficie minima richiesta ai sensi D.M. 05.07.1975 (per il quale si rimanda alla descrizione dettagliata presente nel paragrafo "Regolarità edilizia"), un secondo vano adibito a camera e il bagno (quest'ultimo direttamente affacciante senza un filtro distributivo, per la cui regolarizzazione si rimanda sia ad entrambi i paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia"). Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 45, mentre l'altezza media interna utile risulta essere pari a m. 3.12 nei vani principali e m. 2.60 all'interno del bagno. Il balcone esterno, che funge anche da ballatoio d'ingresso, avente superficie utile pari a circa mq. 5, completa la dotazione dell'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le principali finiture delle parti comuni si è rilevato quanto segue:

- murature esterne edificate in laterizio e pietra, intonacate in malta di calce con finitura esterna quale tinteggiatura sia sul fronte stradale che sul cortile interno, mentre in muratura allo stato grezzo sul fronte retrostante rivolto a Nord-Est;
- serramento di accesso principale al condominio in metallo con vetro singolo smerigliato;
- vano scala senza serramenti esterni;
- pavimentazione atrio d'ingresso condominiale in marmo; vano scala con pareti intonacate e tinteggiate; scala con pedate in pietra e alzate intonacate; parapetto della scala con struttura di sostegno e mancorrente in ferro; pianerottolo di sbarco con pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato.

Le principali finiture interne all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere:

- esposizione degli affacci dell'appartamento: Sud-Ovest e Nord-Est;
- murature interne costituite da tramezzi divisorii in laterizio forato e intonacate;
- pavimento in piastrelle di ceramica passante in ogni vano, idem in piastrelle di ceramica, ma diversificate, nel bagno;
- rivestimento in piastrelle di ceramica sia nel bagno (h. cm. 170) che nella porzione di parete attrezzata-angolo cottura nella zona giorno;
- presenza di zoccolini battiscopa a pavimento coordinati con le piastrelle;
- serramenti esterni, tra cui quello d'ingresso, in PVC dotati di doppi vetri bassoemissivi, riferibili alla recente ristrutturazione avvenuta nel 2011-2012; porte interne in legno tamburato;
- presenza di sistemi oscuranti quali persiane in alluminio pellicolate effetto legno, nei serramenti rivolti sul cortile interno, di cui quella d'ingresso dotata di serratura di sicurezza; assenza di zanzariere;
- soglie d'ingresso in pietra;
- balcone-ballatoio con semplice soletta in cemento sorretta da modiglioni, il cui grado manutentivo appare decisamente fatiscente, per la quale si rimanda alla specifica trattazione contenuta nel paragrafo "Stato conservativo"; parapetto con ringhiera costituito da bacchette verticali in ferro.

Il bagno presenta le relative dotazioni impiantistiche e apparecchi sanitari, nel dettaglio: tazza wc, bidet, lavello a vista e piatto doccia con relativa colonna e miscelatore dedicato (assenza di box doccia); contatori impiantistici nel bagno posti a vista.

Le dotazioni impiantistiche rilevate consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali, aventi natura condominiale, quali: impianto elettrico 220V sottotraccia (di recente revisione durante la ristrutturazione dei locali avvenuta nel 2011-2012), impianto idrico, citofonico e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv centralizzato;
- assenza totale dell'impianto di riscaldamento (strutturato per essere di tipologia autonoma ed alimentato a gas-metano), con assenza sia del contatore esterno del gas, sia della caldaia, nonché anche dei terminali di erogazione del calore;
- presenza in bagno di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---



L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta libero ovvero non utilizzato da nessuno. Anche alcune unità abitative del medesimo edificio vertono nella stessa condizione ed appaiono essere oggetto di altre Esecuzioni immobiliari.

Il Custode nominato Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha provveduto inoltre ad effettuare verifica in data 29/06/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione riferiti al bene immobile: tale verifica ha avuto esito negativo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1988 al 24/09/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Guerrera in Casale Monferrato	19/12/1988	34482	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	18/01/1989		249
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1992 al 24/09/2001	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gabriele Guerrera in Casale Monferrato	05/11/1992	81606	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	05/12/1992		4826
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/09/2001 al 02/08/2011	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Armando Aceto in Casale Monferrato	24/09/2001	153448	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	25/10/2001		3701
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/08/2011 al 28/03/2017	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pier Carlo Caligaris	02/08/2011	313662	39030
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	30/08/2011		3175
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/03/2017 al 14/09/2023	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Marco Valente in Torino	28/03/2017	81082	25537
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Casale Monferrato	18/04/2017	1741	1347
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Come si evince dalla Certificazione notarile prodotta dal Creditore Procedente, i due Atti di compravendita (Atto del 19/12/1988, a rogito Notaio Gabriele Guerrera in Casale M.to, rep. n. 34482, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 18/01/1989, Reg. Part. n. 249 e Atto del 05/11/1992, a rogito Notaio Gabriele Guerrera in Casale M.to, rep. n. 81606, trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 05/12/1992, Reg. Part. n. 4826) si riferiscono a vendite distinte riferite a due porzioni in cui era, ai tempi, suddiviso l'attuale bene immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione provinciale di Alessandria, Servizio di aggiornate al 14/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2023  
Reg. gen. 2757 - Reg. part. 2298  
Quota: 1/1 di proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

Si specifica che il predetto Verbale di Pignoramento immobili scaturisce a seguito della seguente formalità: Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario, iscritta a Casale Monferrato in data 18/04/2017, Reg. Gen. 1742, Reg. Part. 192, per un importo pari a € 75.000,00 a favore di Credit Agricole Cariparma SPA, C.F. e P.Iva: 02113530345, contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Ascoli Satriano (FG) il 20/02/1953, C.F. BCCGRD53B60A463R, per la quota 1/1 di proprietà.

A seguito ispezione Ipotecaria di controllo, che si allega in calce, effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia

delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 14/09/2023 non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di

Pignoramento immobili del 22/05/2023 (Reg. Gen. 2757 / Reg. Part. 2298).

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Dal punto di vista urbanistico il Comune di Murisengo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 20-12395 del 26/10/2009, modificato tramite Variante Strutturale ai sensi art.17, c.4, L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 28 del 04/07/2016.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree ed edifici di tipo B1", regolamentata dal rispettivo art. 10, lettera b), punto 1 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.).

Come si evince dall'analisi delle norme di riferimento, nelle aree edificate appartenenti a tale categoria "gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica".

Gli interventi consentiti risultano essere articolati come segue:

- interventi volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli

artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali;

- opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale;

- demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione;

- ampliamento consentito ove la densità edilizia fondiaria esistente risulti minore di 1,80 mc/mq.

Ulteriori specifiche prescrizioni sono dettagliate all'interno del suddetto art. 10, lettera b), punto 1 delle N.T.A.

Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 3c del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 10, lettera b), punto 1 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Murisengo ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

## 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.

A seguito di "Richiesta accesso ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 10/07/2023 al Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata - del Comune di Murisengo (AL) e di relativo riscontro scritto dello stesso in data 11/07/2023, effettuati i relativi accertamenti estesi all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi, pertanto risalenti alla storia

edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 2 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.)" n. 52/2011, depositata presso il Comune di Murisengo (AL) con prot. 5460 del 07/10/2011 dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avente per oggetto: "OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PRESSO L'IMMOBILE SITO IN MURISENGO VIA UMBERTO PRIMO 51 CONCERNENTE NELLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, SOSTITUZIONE DEI SERRAMENTI ESTERNI MANTENENDONE LA FOGGIA DI QUELLI ORIGINALI PER LA CREAZIONE DI N° 10 UNITA' IMMOBILIARI", ubicato in Murisengo: Via Umberto I n° 51;

- "Certificato di Agibilità" prot. n. 1311 del 08/03/2013, rilasciato dal Comune di Murisengo a seguito decorrenza dei termini (con conferimento di Agibilità a far data dal 01/08/2012) al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a seguito di domanda presentata dallo stesso con prot. 4140 del 01/08/2012), riferito all'immobile ubicato in Murisengo, Via Umberto I n. 51.



Dagli accertamenti svolti non risultano per ovvie ragioni "Licenze e/o Concessioni Edilizie" che possano far risalire alla data di edificazione (ipotizzabile verosimilmente verso la fine del 1800). Il Responsabile del Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata - ha inoltre riferito che è stata rintracciata una richiesta di sopraelevazione (per realizzare un quarto piano del fabbricato condominiale) datata fine anni '50, che tuttavia non è stata a suo tempo autorizzata: tale informazione avvalorata dunque la conferma che l'immobile esisteva nella sua composizione e volumetria attuale già antecedentemente al 1967.

A tal proposito è dunque utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio, e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio. Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il Titolo abilitativo edilizio e dunque il caso in esame, per poterne dichiarare la legittimità, ci si potrà riferire (ai sensi di quanto indicato all'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001) in particolare alle cosiddette informazioni catastali di primo impianto (anni 1938/1941) o altri documenti probanti.

Pertanto, stante tale doverosa premessa, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene immobile, si può ragionevolmente affermare che la composizione attuale corrisponda all'impianto originario dell'edificio sebbene non si abbiano Titoli edilizi associati.

Tuttavia a seguito di analisi degli elaborati grafici a corredo del Titolo abilitativo precedentemente dettagliato, si rilevano le seguenti incongruenze interne, che si raccordano con quanto già elencato nel paragrafo "Dati catastali":

- non risulta essere presente il tramezzo divisorio (come invece indicato nella scheda catastale ed obbligatorio per Legge) all'interno del bagno, finalizzato ad individuare il relativo antibagno;
- il primo vano verso il balcone non può presentare la destinazione d'uso di camera, in quanto non avente la superficie minima prevista dal D.M. 05.07.1975 (mq. 8,35 rilevati sul posto a fronte di un minimo pari a mq. 9 previsti per Legge).

Di conseguenza, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, risulterà necessario procedere alla loro regolarizzazione, mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, stante la variazione d'uso interna, ai sensi artt. 36 e 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dal Titolo edilizio e Accertamento di conformità" del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 800,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), la relativa oblazione in sanatoria, quantificata ai sensi di legge a partire da €. 516,00 nonchè i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 70,00 per un importo totale complessivo pari a circa €. 1.610,00.

E' utile rammentare che, ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985, la domanda attinente la Sanatoria "può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere inserita in un contesto condominiale (attualmente si contano n. 3 unità immobiliari a destinazione commerciale, n. 11 unità immobiliari aventi carattere



residenziale oltre ad un paio di altre unità con carattere pertinenziale), dunque teoricamente gravata da vincoli ed oneri condominiali. In particolare, associata all'appartamento, si configura la parte comune costituita da ingresso, vano scala e ballatoio di sbarco comune (identificata mediante il bene comune non censibile rappresentato dal Fg. 12, mapp. 146, sub. 28) per la quale si rimanda al relativo paragrafo "Parti comuni". Tuttavia, come avuto modo di appurare durante le operazioni di sopralluogo, interpellando gli occupanti delle unità immobiliari adiacenti, attualmente non esiste la costituzione di un condominio, nè l'attribuzione di un codice fiscale, nè tantomeno la nomina di un Amministratore di condominio e tali utilità comuni risultano abbandonate a se stesse (ad esempio il portoncino d'ingresso appare senza serratura di chiusura o quantomeno non funzionante).

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni, che dovrebbero essere ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà, come anche, ad esempio, un'eventuale formalità determinata dalla stessa natura edificatoria "condominiale" del bene immobile, relativamente ad un potenziale intervento volto alla manutenzione della copertura del fabbricato, non sono ad oggi sostenute da nessuno.

Si precisa a tal proposito che l'art. 1129 del Codice Civile prescrive l'obbligatorietà della figura dell'Amministratore di Condominio "quando i condomini sono più di otto", ovvero come nel caso di specie.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Essendo il bene immobile costituito da n. 1 sola unità immobiliare avente destinazione residenziale risulta essere impossibile la possibilità di suddivisione in lotti di vendita del compendio pignorato.

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 2  
Lotto unico costituito da n. 1 unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato al secondo piano, servito da ingresso e vano scala in comune. L'edificio costituente il condominio presenta un unico accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Via Umberto I, mentre l'accesso carraio ed il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) non risultano associati all'unità immobiliare in oggetto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 37, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 29.900,00  
Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima





sintetico-comparativa”, ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico del caso di specie, ha inciso in positivo la posizione nel contesto, mentre sono risultati essere sfavorevoli sia la vetustà e la trascuratezza dell'edificio nonchè l'assenza totale dell'impianto di riscaldamento e delle relative tecnologie volte al contenimento dei consumi energetici.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stata dunque consultata la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Murisengo - zona: Centrale / Centro urbano - destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet). Tale indice -allegato in estratto- individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario tra €. 570,00-670,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato sul livello minimo del range di riferimento rappresentato dal suddetto indice di mercato consultato: tale valore è stato stabilito in 570,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di riferimento dell'unità immobiliare, al netto dei successivi deprezzamenti, ubicata in Murisengo (AL), Via Umberto I n. 111, Fg. 12, mapp. 146, Sub. 37, è pari a: €. 29.907,90 arrotondato a €. 29.900,00 (diconsi Euro ventinovemilanovecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111, piano 2	52,47 mq	570,00 €/mq	€ 29.907,90	100,00%	€ 29.900,00
Valore di stima:					€ 29.900,00

Valore di stima: € 29.900,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale (rif. paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia") pari a €. 690,00 + €. 1.610,00.	2300,00	€

**Valore finale di stima: € 27.600,00**





Si è apportato un decremento alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:

- regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità interne riscontrate, analiticamente dettagliate all'interno dei relativi paragrafi "Regolarità edilizia" e "Dati catastali".

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima, che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato dell'unità immobiliare ubicata in: Murisengo (AL), Via Umberto I n. 111, Fg. 12, mapp. 146, Sub. 37, è pari a: €. 27.600,00 (diconsi Euro ventisettemilaseicento/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in mio possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito al bene immobile rappresentato dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione dello stesso è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, riscaldamento, acqua potabile e tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo l'appartamento non occupato da diverso tempo, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione di tali forniture.

Il sottoscritto C.T.U. rimanda a quanto dettagliato nei precedenti paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle difformità edilizie interne riscontrate nell'unità immobiliare, nonché alla specifica trattazione contenuta nel paragrafo "Stato conservativo" relativamente alle condizioni fatiscenti della soletta del balcone-ballatoio.

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.

Bianzè, li 21/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fulchiero Paolo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, del bene immobile (Aggiornamento al 14/07/2023)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps (Aggiornamento al 20/09/2023)



- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario; contatti via PEC con l'Ufficio Anagrafe del Comune di Moncalieri; Estratto del Certificato di Morte del Coniuge della Debitrice Esecutata. (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. - Fg. 12, mapp. 146 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico complessivo, riferito al Fg. 12, mapp. 146 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Elenco immobili ed elenco subalterni complessivo, riferito al Fg. 12, mapp. 146 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU attuale - Fg. 12, mapp. 146, sub. 37 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCEU storica - Fg. 12, mapp. 146, sub. 37 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda planimetrica catastale rasterizzata - Fg. 12, mapp. 146, sub. 37 (Aggiornamento al 01/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta accesso ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 10/07/2023 al Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata - del Comune di Murisengo (AL) (Aggiornamento al 10/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.)" n. 52/2011, depositata presso il Comune di Murisengo (AL) con prot. 5460 del 07/10/2011 (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - "Certificato di Agibilità" prot. n. 1311 del 08/03/2013, rilasciato dal Comune di Murisengo (Aggiornamento al 11/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola n. 3c del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dall'art. 10, lettera b), punto 1 delle N.T.A. (Aggiornamento al 20/09/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria di controllo, effettuata dal sottoscritto C.T.U.; Nota di Trascrizione Atto di compravendita del 28.03.2017, richiesta dal sottoscritto C.T.U. (Aggiornamento al 14/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto della "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria" - anno 2022 - Semestre 2 - Comune di Murisengo - zona: Centrale / Centro urbano - destinazione: Residenziale (Aggiornamento al 20/09/2023)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111, piano 2  
Lotto unico costituito da n. 1 unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato al secondo piano, servito da ingresso e vano scala in comune. L'edificio costituente il condominio presenta un unico accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Via Umberto I, mentre l'accesso carraio ed il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) non risultano associati all'unità immobiliare in oggetto.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 146, Sub. 37, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Murisengo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n. 20-12395 del 26/10/2009, modificato tramite Variante Strutturale ai sensi art.17, c.4, L.R. 56/77 e s.m.i., approvata con D.C.C. n. 28 del 04/07/2016. Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene immobile ricade entro: "Aree ed edifici di tipo B1", regolamentata dal rispettivo art. 10, lettera b), punto 1 delle suddette Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.). Come si evince dall'analisi delle norme di riferimento, nelle aree edificate appartenenti a tale categoria "gli interventi debbono, di norma, tendere al razionale riutilizzo ed al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per questo tipo di aree sono stati fissati, per le diverse sottocategorie, indici di fabbricabilità di riferimento e verifica". Gli interventi consentiti risultano essere articolati come segue: - interventi volti al recupero dei volumi edificati, per usi propri ed ammessi, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle presenti norme in materia di uso dei materiali; - opere di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione parziale; - demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei casi in cui il recupero mediante ristrutturazione risulti impossibile, sulla base di comprovata documentazione; - ampliamento consentito ove la densità edilizia fondiaria esistente risulti minore di 1,80 mc/mq. Ulteriori specifiche prescrizioni sono dettagliate all'interno del suddetto art. 10, lettera b), punto 1 delle N.T.A. Il tutto come meglio individuato nell'estratto della Tavola n. 3c del P.R.G.C., corredata dalla sua legenda e dal richiamato art. 10, lettera b), punto 1 delle N.T.A., tutti reperibili sul sito internet del Comune di Murisengo ed allegati in calce alla presente Relazione di Stima.

**Prezzo base d'asta: € 27.600,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.600,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Murisengo (AL) - Via Umberto I n. 111, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 146, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 146, Sub. 37, Categoria A2	<b>Superficie</b>	52,47 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue. Da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare appena sufficiente, così come le finiture esterne dell'immobile. Discorso a parte merita la soletta del balcone-ballatoio esterno di accesso: da un esame visivo si rilevano condizioni conservative assai deteriorate (ferri scoperti e frontalino della soletta corroso) che, se non rappresentano pericoli statici quantomeno nel breve periodo, dovranno necessariamente essere oggetto di interventi manutentivi e di ricostruzione (previa protezione dei ferri di armatura da ulteriori fenomeni di corrosione) che, secondo il parere tecnico del sottoscritto C.T.U., dovranno essere indifferibilmente affrontati dal futuro potenziale acquirente. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. All'interno, sebbene l'unità immobiliare non risulti al momento abitata, lo stato di conservazione e di manutenzione del bene appare comunque in condizioni sufficienti (frutto di una recente ristrutturazione interna datata ottobre 2011 per la quale si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia"). I serramenti esterni così come le porte interne nonché alcune finiture (es. impianto elettrico) risalgono al suddetto intervento di manutenzione straordinaria, mentre addirittura gli apparecchi igienico-sanitari riscontrati nel bagno appaiono alla vista mai utilizzati. Di conseguenza, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'appartamento in oggetto -così come l'intero edificio- potrebbero assumere connotati anche superiori da un punto di vista abitativo.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto unico costituito da n. 1 unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato al secondo piano, servito da ingresso e vano scala in comune. L'edificio costituente il condominio presenta un unico accesso pedonale principale, direttamente affacciante su Via Umberto I, mentre l'accesso carraio ed il cortile interno (sebbene facenti parte dell'edificio condominiale) non risultano associati all'unità immobiliare in oggetto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2023

Reg. gen. 2757 - Reg. part. 2298

Quota: 1/1 di proprietà

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

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

Formalità a carico della procedura

