
TRIBUNALE DI VERCELLI

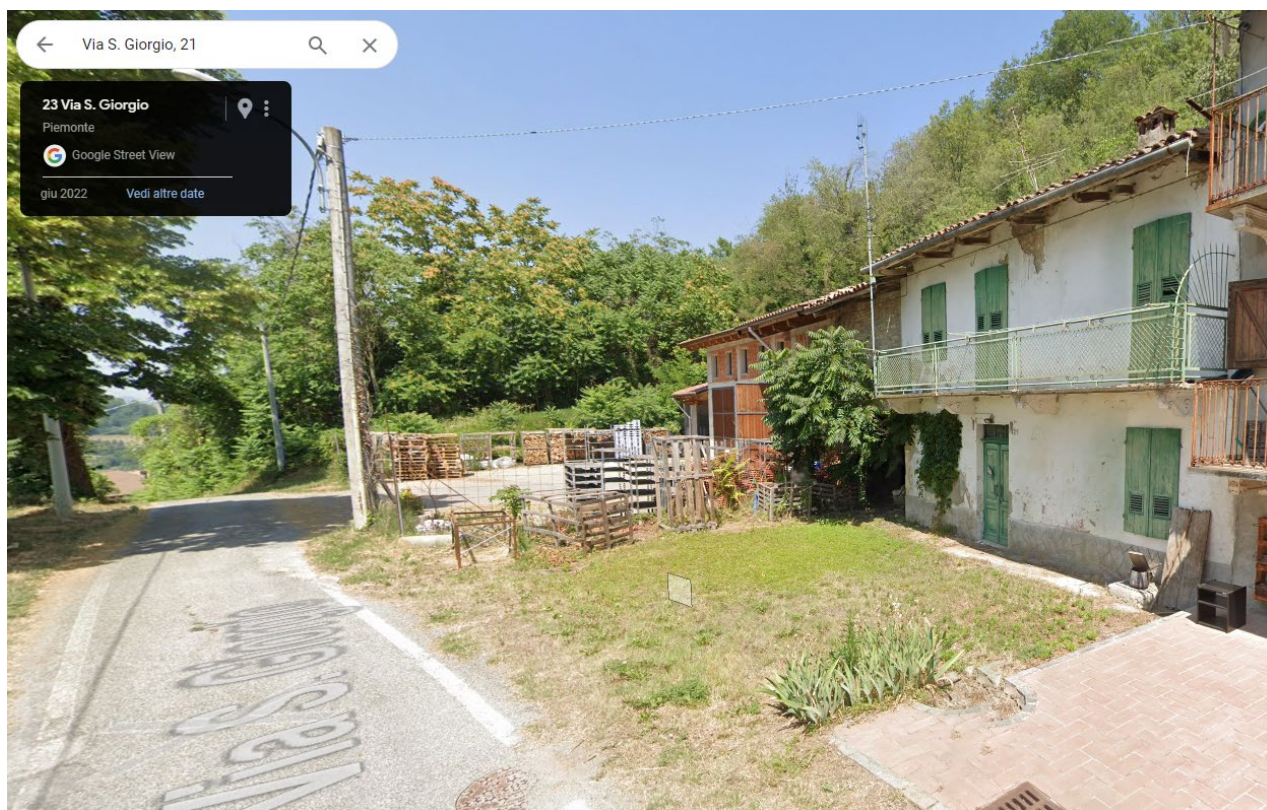
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	5
Confini	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	6
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	8
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	9
Parti Comuni.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	9

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	10
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	12
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	12
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2023 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.450,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	20
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	20

INCARICO

All'udienza del 24/11/2023, il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 90 31 164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Fabbricato di civile abitazione (da terra a tetto) elevato su due piani fuori terra, composto al piano terra da due camere, una cucina, un locale sgombero e collegato a mezzo scala interna al piano primo si compone di tre camere, un disimpegno ed un bagno; completa la consistenza un balcone a Sud su prospetto principale. La proprietà ha di pertinenza un piccolo giardino fronte fabbricato ed un locale ad uso deposito / tettoia adiacente ed individuato successivamente come bene due.

Si trova nella periferia del comune di Murisengo (nella regione Case Toeri), sulla via principale San Giorgio, in area agricola e carente di servizi quali negozi alimentari, poste, e trasporti, che si trovano solo nel centro paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Tettoia, di pertinenza al bene uno ed edificata lateralmente ad esso, libera da terra a tetto con altezze variabili da m. 5.50 in gronda a m. 7.60 al colmo; all'interno della tettoia è stato ricavato un piccolo locale tramezzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

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

- 

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

- 

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

subalterno 2, strada comunale San Giorgio, particella 161, particella 155.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

particella 151, subalterno 3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	68,55 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	Terra
residenziale	56,80 mq	96,00 mq	1	96,00 mq	2,70 m	Primo
balcone	7,30 mq	7,30 mq	0,1	0,73 mq	0,00 m	Primo
cortile	35,00 mq	35,00 mq	0,1	3,50 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				196,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	42,50 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	6,55 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1969 al 29/01/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni: Fabbricato Rurale di mq. 120
Dal 29/01/2006 al 08/05/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni: Fabbricato Rurale di mq. 120
Dal 08/05/2007 al 27/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4, Cl.2, Cons. 7, Rendita € 285,60 Piano T-1
Dal 27/07/2007 al 08/05/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4, Cl.2, Cons. 7, Rendita € 285,60 Piano T-1
Dal 08/05/2008 al 08/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 3 Categoria A4, Cl.2, Cons. 7, Sup. catastale 174 mq, RC € 285,60 Piano T-1

Proviene dalla soppressione della particella 156, ex fabbricato rurale intestato a [REDACTED] con Tipo Mappale del 10/04/2007 Pratica n. AL0186481 in atti dal 10/04/2007 (n. 186481.2/2007). Immobile acquistato dalla stessa Fatti Piera in data 15.06.1969 come qualità Fabbricato Rurale di mq. 120.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/06/1969 al 29/01/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni: Fabbricato Rurale di mq. 120
Dal 29/01/2006 al 08/05/2007	[REDACTED]	Catasto Terreni: Fabbricato Rurale di mq. 120
Dal 08/05/2007 al 27/07/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 2 Categoria C7, Cl.1, Cons. 72, Rendita € 44,62 Piano T
Dal 27/07/2007 al 08/05/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 2 Categoria C7, Cl.1, Cons. 72, Rendita € 44,62 Piano T
Dal 08/05/2008 al 08/01/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 672, Sub. 2 Categoria C7, Cl.1, Cons. 72, Sup. catastale 82 mq, RC € 44,62 Piano T

Proviene dalla soppressione della particella 156, ex fabbricato rurale intestato a [REDACTED] con Tipo Mappale del 10/04/2007 Pratica n. AL0186481 in atti dal 10/04/2007 (n. 186481.2/2007).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	672	3		A4	2	7	174 mq	285,6 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Per maggiore completezza si precisa che nel piano terra sono state raffigurate due finestre fra camera e soggiorno, per le quali non è dato sapere se esse, non più esistenti, erano sorrette da parapetto in legno. La piccola difformità rilevata non è, a giudizio dello scrivente, soggetta a sanatoria.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	672	2		C7	1	72	82 mq	44,62 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale, riporta una parte di tettoia aperta che nella realtà ricade nella particella 151, che dalle verifiche effettuate è stata oggetto di vendita in una Esecuzione Immobiliare pendente presso l'ex Tribunale di Casale Monferrato risalente all'anno 2001, ove la stessa veniva riportata nella planimetria ad essa allegata.

Sarà necessario presentare una variazione catastale per "esatta rappresentazione grafica" ma tale situazione non risulta, a parere dello scrivente, ostativa per la vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con impianti da rivedere e da ritenersi inesistenti e comunque non certificati. La copertura manifesta molte criticità con infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato i solai di fra piano primo e sottotetto. Si segnala anche il cedimento di parte di solaio fra piano terra e piano primo nonché umidità ascendente per tutta la muratura perimetrale al piano terra.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione, e sprovvisto di impianti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Immobile non a regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Dalla certificazione notarile depositata, non risultano servitù trascritte sul bene oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

Fondazioni: in muratura e parte in cemento armato

Esposizione: in aderenza ad Ovest (particella 151) ed Est (particella 161), libero a Nord e Sud.

Altezza interna utile: 2,70 metri media

Str. verticali: in muratura piena e solai: in latero cemento e a volte in muratura;

Copertura: in legno a doppia falda non coibentato e manto di copertura: in coppi.

Pareti esterne ed interne: in mattoni pieni intonacate.

Pavimentazione interna: in ceramica e graniglia di marmo.

Infissi esterni ed interni: in legno ad ante battente e per le finestre con vetro singolo, protette da persiane.

Volte: in laterizio intonacate.

Scale: in pietra posate ad incastro sulla muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti in parte sotto traccia ed in parte a vista, per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento, con assenza del certificato di conformità. Dovranno essere considerati come da rivedere completamente e non certificati.

Terreno esclusivo: porzione di giardino a Sud nel fronte fabbricato fino alla strada comunale.

Posto auto: Tettoia laterale identificato al bene 2.

Le finiture del fabbricato sono vetuste e lo stesso necessita di una ristrutturazione integrale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Fondazioni: in muratura e parte in cemento armato

Esposizione: in aderenza ad Ovest (particella 151) ed Est (particella 161), libero a Nord e Sud.

Altezza interna utile: 5,50 / 7,60 metri

Str. verticali: in muratura piena

Copertura: in legno a doppia falda non coibentato.

Manto di copertura: in coppi.

Pareti esterne ed interne: in mattoni pieni intonacate.

Pavimentazione interna: in cemento o terra.

Infissi esterni ed interni: infissi inesistenti.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: inesistenti.

Terreno esclusivo: porzione di giardino a Sud nel fronte fabbricato fino alla strada comunale.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T**

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1****BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T**

Dal 15/06/1969 al 29/01/2006	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	15/06/1969	522	349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	24/06/1969	3057	2414
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Murisengo	23/06/1969	50	18		
Dal 29/01/2006 al 27/07/2007	[REDACTED]	Dichiarazione di successione di Gatti Piera			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Avigliana	02/08/2006	95	1228
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	26/03/2007	2075	1332
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Avigliana	02/08/2006	95	1228		

Dal 27/07/2007	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/07/2007	51695	22129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	08/08/2007	5462	3683
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Torino	06/08/2007	217321T	

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 variata.

Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] Trascritta a Casale Monferrato in data 17/11/2023 - Registro Particolare 4759 Registro Generale 5762, pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 51695/22129 del 27/07/2007

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 03/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Casale Monferrato il 08/08/2007
Reg. gen. 5463 - Reg. part. 1082
Quota: 1/1
Importo: € 141.000,00
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Capitale: € 94.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 27/07/2007
N° repertorio: 51696
N° raccolta: 22130
Note: Nella Relazione notarile viene riportato erroneamente l'importo capitale in € 940.000,00.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 03/06/2016
Reg. gen. 2581 - Reg. part. 1952
Quota: 1/1
A favore di Unicredit spa
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Decreto di apertura della liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Casale Monferrato il 26/06/2017
Reg. gen. 2786 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/07/2023
Reg. gen. 3901 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

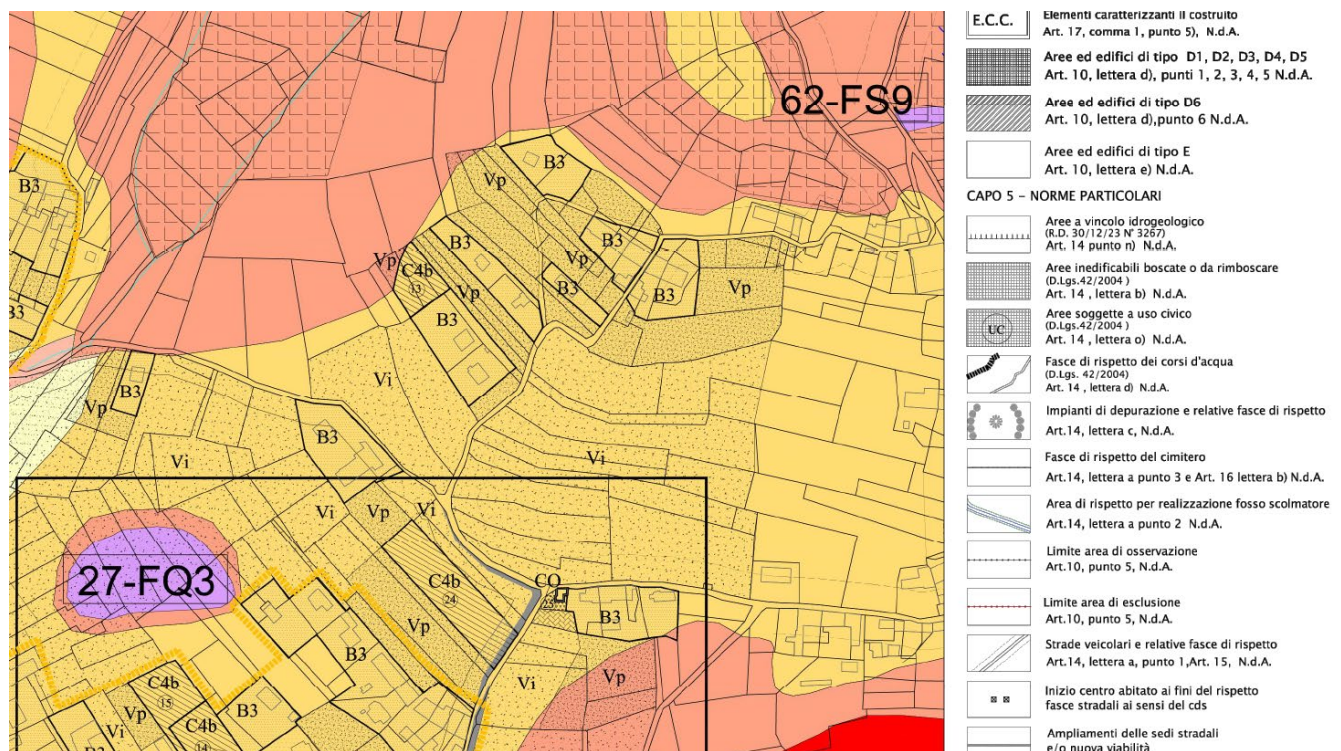
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Edificio ricadente in zona agricola, art. 10 lettera E Norme Tecniche di Attuazione, in fascia di rispetto dalla strada comunale ed in zona soggetta a vincolo idrogeologico.

Edifici esistenti in aree di tipo E: le destinazioni d'uso ammesse sono la destinazione agricola e la destinazione residenziale secondo le definizioni di cui al precedente art. 9. Gli interventi debbono essere volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto, con opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.

Classe di idoneità urbanistica IIa: aree di fondovalle, porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica sono dovute alla vicinanza di corsi d'acqua, alla presenza di linee di drenaggio minori e alle cattive condizioni di drenaggio delle acque minori.

Per maggiori informazioni consultare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

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 non risulta agibile.

Con mail del 28.11.2023 il tecnico del comune di Murisengo, comunicava che ai nominativi del ventennio non erano presenti permessi edilizi sulle unità oggetto di perizia.

Si presume essere un ex fabbricato rurale, con costituzione catastale del 08.05.2007 la cui planimetria corrisponde allo stato dei luoghi.

Per maggiore completezza, per il bene uno, si precisa che nel piano terra sono state raffigurate due finestre fra camera e soggiorno, per le quali non è dato sapere se esse, non più esistenti, erano sorrette da parapetto in legno. La piccola difformità rilevata in quanto presumibilmente rappresentanti serramenti in legno, non è soggetta a sanatoria.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERIO COMUNE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI:

Premesso quanto già indicato nella sezione "metodo di stima", al fine di fornire il più probabile valore di mercato, si sono esaminato i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, prima edizione 2023 per la zona R1 "extraurbana e agricola", troviamo le abitazioni civili con un valore minimo di €/mq 400,00 ed un valore massimo di €/mq 600,00. Si prenderà come riferimento il valore minimo di €/mq. 400,00 decurtato del 70% in quanto l'immobile non è abitabile e si trova in pessimo stato di conservazione. Si ottiene quindi un valore OMI applicabile di € 120,00 al metro quadrato.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MURISENGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

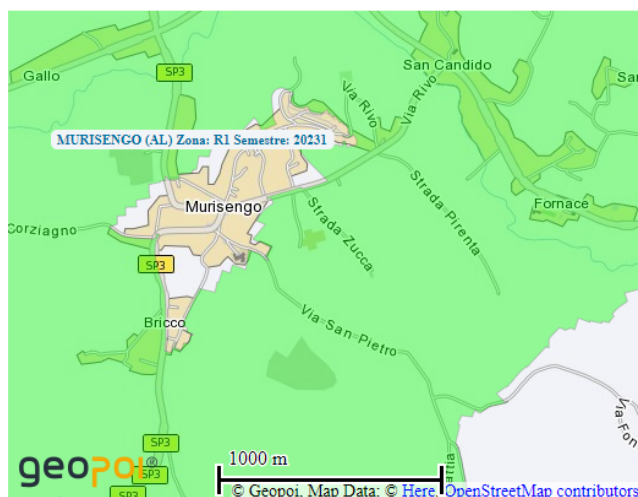
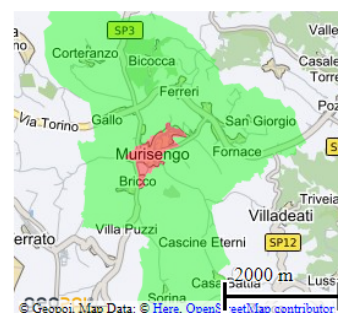
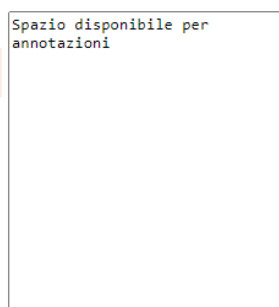
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	600	L	1,8	2,4	L
Box	Normale	385	540	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	590	870	L	3	3,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



L'indagine di mercato per immobili di caratteristiche e dimensioni fornisce i sottoelencati immobili:

- Cascina in via Cerro, di superficie di mq. 400,00, posta in vendita ad € 60.000,00. Valore €/mq 150,00
- Casale in via Cerro, di superficie di mq. 283,00, posta in vendita ad € 65.000,00. Valore €/mq 230,00
- Cascina in via Cerro, di superficie di mq. 265,00, posta in vendita ad € 38.000,00. Valore €/mq 150,00

Scartando il valore anomalo di €/mq 230,00 si prenderà come riferimento i valori simili di €/mq. 150,00.

Valutato che gli immobili messi in vendita sono sufficientemente abitabili, si ritiene opportuno decurtare il valore ottenuto del 50%, con ulteriore decurtazione del 20% quale percentuale di trattativa fra privati e mediazione agenzia immobiliare; si ottiene un valore medio pari ad €/mq. 60,00

Mediando il valore OMI con quello dell'indagine di mercato, si otterrà un valore applicabile pari ad €/mq 90,00. Per gli accessori si prenderà come riferimento un valore pari ad €/mq 90,00 x 0,20= €/mq 20,00

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1
 Fabbricato di civile abitazione (da terra a tetto) elevato su due piani fuori terra, composto al piano terra da due camere, una cucina, un locale sgombero e collegato a mezzo scala interna al piano primo si compone di tre camere, un disimpegno ed un bagno; completa la consistenza un balcone a Sud su prospetto principale. La proprietà ha di pertinenza un piccolo giardino fronte fabbricato ed un locale ad uso deposito / tettoia adiacente ed individuato successivamente come bene due. Si trova nella periferia del comune di Murisengo (nella regione Case Toeri), sulla via principale San Giorgio, in area agricola e carente di servizi quali negozi alimentari, poste, e trasporti, che si trovano solo nel centro paese.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 3, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 21.585,30
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T
 Tettoia, di pertinenza al bene uno ed edificata lateralmente ad esso, libera da terra a tetto con altezze variabili da m. 5.50 in gronda a m. 7.60 al colmo; all'interno della tettoia è stato ricavato un piccolo locale tramezzato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 2, Categoria C7
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1	196,23 mq	110,00 €/mq	€ 21.585,30	100,00%	€ 21.585,30
Bene N° 2 - Fabbricato civile Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T	44,00 mq	20,00 €/mq	€ 880,00	100,00%	€ 880,00
Valore di stima:					€ 22.465,30

Valore di stima: € 22.465,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	15,30	€

Valore finale di stima: € 22.450,00

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

Casale Monferrato, li 05.02.2024

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale + visure storiche
3. Estratto di mappa + planimetrie catastali
4. Atto di provenienza
Atto ventennale
5. Ispezioni Ipotecarie
6. Checklist Lotto Unico
7. Cert. Residenza aggiornato al 29.12.2023
8. Prova di avvenuto invio al debitore + creditore precedente
9. Perizia ver. privacy

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Murador Emanuel

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1
Fabbricato di civile abitazione (da terra a tetto) elevato su due piani fuori terra, composto al piano terra da due camere, una cucina, un locale sgombero e collegato a mezzo scala interna al piano primo si compone di tre camere, un disimpegno ed un bagno; completa la consistenza un balcone a Sud su prospetto principale. La proprietà ha di pertinenza un piccolo giardino fronte fabbricato ed un locale ad uso deposito / tettoia adiacente ed individuato successivamente come bene due. Si trova nella periferia del comune di Murisengo (nella regione Case Toeri), sulla via principale San Giorgio, in area agricola e carente di servizi quali negozi alimentari, poste, e trasporti, che si trovano solo nel centro paese. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio ricadente in zona agricola, art. 10 lettera E Norme Tecniche di Attuazione, in fascia di rispetto dalla strada comunale ed in zona soggetta a vincolo idrogeologico. Edifici esistenti in aree di tipo E: le destinazioni d'uso ammesse sono la destinazione agricola e la destinazione residenziale secondo le definizioni di cui al precedente art. 9. Gli interventi debbono essere volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto, con opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione. Classe di idoneità urbanistica IIa: aree di fondovalle, porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica sono dovute alla vicinanza di corsi d'acqua, alla presenza di linee di drenaggio minori e alle cattive condizioni di drenaggio delle acque minori. Per maggiori informazioni consultare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T
Tettoia, di pertinenza al bene uno ed edificata lateralmente ad esso, libera da terra a tetto con altezze variabili da m. 5.50 in gronda a m. 7.60 al colmo; all'interno della tettoia è stato ricavato un piccolo locale tramezzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Edificio ricadente in zona agricola, art. 10 lettera E Norme Tecniche di Attuazione, in fascia di rispetto dalla strada comunale ed in zona soggetta a vincolo idrogeologico. Edifici esistenti in aree di tipo E: le destinazioni d'uso ammesse sono la destinazione agricola e la destinazione residenziale secondo le definizioni di cui al precedente art. 9. Gli interventi debbono essere volti ad adeguare o trasformare gli edifici e le aree in funzione delle destinazioni d'uso in progetto, con opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione. Classe di idoneità urbanistica IIa: aree di fondovalle, porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica sono dovute alla vicinanza di corsi d'acqua, alla presenza di linee di drenaggio minori e alle cattive condizioni di drenaggio delle acque minori. Per maggiori informazioni consultare le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Prezzo base d'asta: € 22.450,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.450,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	196,23 mq
Stato conservativo:	Immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con impianti da rivedere e da ritenersi inesistenti e comunque non certificati. La copertura manifesta molte criticità con infiltrazioni di acqua che hanno danneggiato i solai di fra piano primo e sottotetto. Si segnala anche il cedimento di parte di solaio fra piano terra e piano primo nonché umidità ascendente per tutta la muratura perimetrale al piano terra.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione (da terra a tetto) elevato su due piani fuori terra, composto al piano terra da due camere, una cucina, un locale sgombero e collegato a mezzo scala interna al piano primo si compone di tre camere, un disimpegno ed un bagno; completa la consistenza un balcone a Sud su prospetto principale. La proprietà ha di pertinenza un piccolo giardino fronte fabbricato ed un locale ad uso deposito / tettoia adiacente ed individuato successivamente come bene due. Si trova nella periferia del comune di Murisengo (nella regione Case Toeri), sulla via principale San Giorgio, in area agricola e carente di servizi quali negozi alimentari, poste, e trasporti, che si trovano solo nel centro paese.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Murisengo (AL) - via San Giorgio n. 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 672, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	44,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in pessimo stato di manutenzione e conservazione, e sprovvisto di impianti.		
Descrizione:	Tettoia, di pertinenza al bene uno ed edificata lateralmente ad esso, libera da terra a tetto con altezze variabili da m. 5.50 in gronda a m. 7.60 al colmo; all'interno della tettoia è stato ricavato un piccolo locale tramezzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MURISENGO (AL) - VIA SAN GIORGIO N. 21, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo ipotecario
Iscritto a Casale Monferrato il 08/08/2007
Reg. gen. 5463 - Reg. part. 1082
Quota: 1/1
Importo: € 141.000,00
A favore di Banca per la Casa spa
Contro MAGLIANO Marco
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 94.000,00
Rogante: notaio Chianale Angelo
Data: 27/07/2007
N° repertorio: 51696
N° raccolta: 22130
Note: Nella Relazione notarile viene riportato erroneamente l'importo capitale in € 940.000,00.

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 03/06/2016
Reg. gen. 2581 - Reg. part. 1952
Quota: 1/1
A favore di Unicredit spa
Contro MAGLIANO Marco
Formalità a carico dell'acquirente
- **Decreto di apertura della liquidazione del patrimonio**
Trascritto a Casale Monferrato il 26/06/2017
Reg. gen. 2786 - Reg. part. 2118
Quota: 1/1
A favore di Massa dei creditori di Magliano Marco
Contro MAGLIANO Marco
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 20/07/2023
Reg. gen. 3901 - Reg. part. 3231
Quota: 1/1
A favore di PRISMA SPV S.r.l.
Contro MAGLIANO Marco
Formalità a carico dell'acquirente