
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare
20/2025 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

All'udienza del 21.05.2025, 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 29.05.2025 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 Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di intero edificio residenziale, da terra a tetto, elevato su due piani fuori terra e sottotetto, con ingresso da strada privata insistente sullo stesso sedime, con giardino e cortile di pertinenza. Si accede su ampio ingresso che disimpegna un servizio igienico e la scala di accesso al primo piano, una cucina ed un soggiorno; il piano primo si compone di tre camere, un servizio igienico ed un locale di sgombero. Ha di pertinenza un locale sottotetto accessibile da botola situata nel locale di sgombero ed un locale ad uso deposito prospiciente l'abitazione, indipendente ma collegato dal cortile di proprietà.

É edificata in area semi periferica del comune di Pontestura, in regione Quarti, a prevalente destinazione residenziale.

La zona é sprovvista di parcheggi, di servizi di trasporto e di negozi per la vendita di generi di prima necessità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [illegible]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONFINI

Confina a Nord con la particella 524, a Est con la particella 385, a Sud con le particelle 622 e 374, a Ovest con le particelle 372 e 370.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,50 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,60 m	Terra
Abitazione	71,80 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,60 m	Primo
Magazzino	8,20 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	2,05 m	Terra
Magazzino	8,20 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq	2,20 m	Primo
Superficie convenzionale complessiva:				202,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2008	- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. qua, Fg. 2, Part. 548 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6,5 Superficie catastale 224 mq Rendita € 335,70 Piano T-1

dal 22.12.1987:

- Foglio 2 particella 548, categoria A3, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 224, via Piccaluga n. 5 Piano T-1, RC 335,70.
- Foglio 2 particella 546, categoria C2, classe U, consistenza 10 mq, sup. catastale mq. 10, via Piccaluga snc, Piano T, RC 17,04.

Proprietà:

→ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dal 21.11.2008:

- Foglio 2 particella 548, categoria A3, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 224, via Piccaluga n. 5 Piano T-1, RC 335,70.
- Foglio 2 particella 546, categoria C2, classe U, consistenza 10 mq, sup. catastale mq. 10, via Piccaluga snc, Piano T, RC 17,04.

Proprietà:

→ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dal 02.09.2025

Per difformità nella rappresentazione del portico, del locale accessorio precedentemente identificato alla particella 546, nonché della rappresentazione del fabbricato principale è stato presentato il Tipo Mappale N. 99028 del 27/08/2025 e successiva variazione Docfa Prot. AL0100843 del 02.09.2025, al catasto fabbricati identificando i due subalterni in un'unica unità immobiliare.

Foglio 2 particella 548 sub. 1, categoria A3, classe U, consistenza 6,5 vani, sup. catastale mq. 224, via Piccaluga n. 5 Piano T-1, RC 335,70.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o
QUA	2	548	1		A3	U	6,5	235 mq	335,7 €	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 difformità nella rappresentazione del portico, del locale accessorio precedentemente identificato alla particella 546, nonché della rappresentazione del fabbricato principale è stato presentato il Tipo Mappale N. 99028 del 27/08/2025 e successiva variazione Docfa Prot. AL0100843 del 02.09.2025, al catasto fabbricati identificando i due subalterni in un'unica unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, per il quale non si segnalano criticità. La proprietà, successivamente alla data del sopralluogo ha comunicato allo scrivente, solo verbalmente, la rottura del generatore di calore (caldaia). Sarebbe comunque stato da sostituire, perché non più a norma.

PARTI COMUNI

Immobile non a regime condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sedime su cui insiste il fabbricato, e nella fascia confinante a Sud con la particella 622, ha un diritto di servitù passiva non trascritta, quale una strada a favore dei terzi confinanti per accesso e recesso anche carraio, denominata "via Piccaluga", per fondi interclusi.

Su richiesto esplicita al tecnico comunale, se ci fossero stati espropri mai perfezionati con frazionamenti e cessione finale per pubblica utilità, questa risulta di proprietà privata; il tutto per una larghezza media di metri 3,80.

Si segnala che parte del sedime è utilizzato dalla proprietà confinante (particella 385) come invito all'ingresso del proprio cortile, come indicato nella planimetria allegata (3. Planimetria generale fabbricato)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato mista muratura.

Esposizione: a Nord in aderenza con altro fabbricato, a Est in aderenza con altro fabbricato, a Sud con il cortile di proprietà e con distacco per abitazioni, a Ovest in aderenza con altri fabbricati.

Altezza interna utile: 2,50 / 2,60.

Str. verticali: in muratura.

Solai: in latero cemento.

Copertura: a tetto a doppia falda in legno in discrete condizioni.

Manto di copertura: in tegole marsigliesi.

Pareti esterne ed interne: intonacate al civile.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo.

Volte: sia piane che centinate intonacate al civile.

Scale: in muratura con pedate ed alzate in marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: idrico ed elettrico prevalentemente sottotraccia, per i. quale non é stata prodotta certificazione ed andrà considerato come non a norma. Il generatore di calore (caldaia) non più a norma (non a condensazione) dovrà essere sostituito.

Terreno esclusivo: cortile fronte fabbricato cintato e dotato di cancello carraio non automatizzato.

Posto auto: non presente.

Soffitta, cantina o simili: sottotetto accessibile da botola, nonché locale di deposito di cui al bene due, esterno di pertinenza, venduto nello presente lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1987 al 21/11/2008	- [REDACTED]	Compravendita			
	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED]	notaio avv. Gabriele Guerrera	22/12/1987	20.332	1911
	[REDACTED]	Trascrizione			
	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	[REDACTED]				
	[REDACTED]	Registrazione			
	[REDACTED]				
	[REDACTED]				
	[REDACTED]				

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	11/01/1988	29 serie 1V	
Dal 21/11/2008	- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL)	29/04/2009	1/1346/9	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	20/08/2009	4156	2855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL)	29/04/2009	1/1346/9	

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.

Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto il 21.11.2008, trascritta a Casale Monferrato il 28.04.2025 Registro Generale 2127, Registro Particolare 1751.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 12/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 30/11/2016
Reg. gen. 5617 - Reg. part. 699
Quota: 1/1
Importo: € 134.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 67.000,00
Rogante: notaio Antonio Oppezzo
Data: 29/11/2016
N° repertorio: 73943
N° raccolta: 16529

Trascrizioni

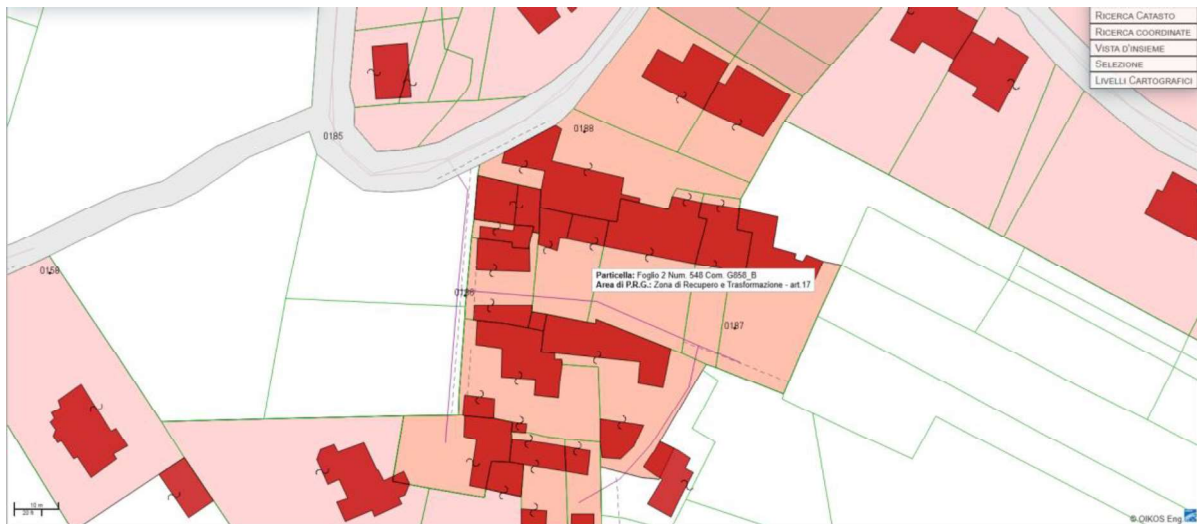
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 15/02/2025
Reg. gen. 1114 - Reg. part. 892
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in area di "recupero e trasformazione" come indicato all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel quale si evidenzia che gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio esistente.

Sono autorizzati con permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione entro il limite di 2.000 mc. e di ampliamento per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare alloggi esistenti. Nel caso tale riuso non sia possibile è consentito un ampliamento o sopraelevazione "una tantum" di edifici esistenti uni - bifamiliari per un massimo di 150 mc. purché riferito alle esigenze contenute nell'ambito del nucleo familiare residente, in caso diverso l'ampliamento proposto non potrà comunque superare il 20% della cubatura preesistente già adibita ad uso residenziale.

È in ogni caso consentita la realizzazione di un vano di 30 mq. utili.



Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro è ammesso prioritariamente tramite il riuso di parti rustiche non più utilizzate a fini agricoli, in subordine tramite l'edificazione, la realizzazione di due box auto, che non concorrono al conteggio della densità, se è dimostrata l'impossibilità a riutilizzare a tali fini parti rustiche non più utilizzate a fini agricoli e se le preesistenze superano già l'indice di densità.

Il box di nuova edificazione non potrà avere una emergenza massima fuori terra superiore a mt. 2,50, misurata dal piano di imposta della copertura, con spazio utile di mq. 20,00 massimi e con le caratteristiche tipologiche simili a quelle ambientali esistenti.

Tutte le nuove costruzioni o ampliamenti dovranno rispettare le distanze minime di m. 10,00 dal confine come previsto dallo stesso art. 17 delle NTA.

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.

Fabbricato realizzato prima del 01.09.1967 per il quale sono stati presentati i seguenti titoli:

- Concessione edilizia n. 24 del 22.07.1986 per la costruzione di una tettoia aperta
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria per intervento di tamponamento vano scala secondario.

Nonostante la tettoia sia stata realizzata in difformità alla Concessione Edilizia n. 24 del 22.07.1986 il tecnico comunale, con mail ai miei atti, non ritiene di far presentare una sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Immobile non a regime condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1

Trattasi di intero edificio residenziale, da terra a tetto, elevato su due piani fuori terra e sottotetto, con ingresso da strada privata insistente sullo stesso sedime, con giardino e cortile di pertinenza. Si accede su ampio ingresso che disimpegna un servizio igienico e la scala di accesso al primo piano, una cucina ed un soggiorno; il piano primo si compone di tre camere, un servizio igienico ed un locale di sgombero. Ha di pertinenza un locale sottotetto accessibile da botola situata nel locale di sgombero ed un locale ad uso deposito prospiciente l'abitazione, indipendente ma collegato dal cortile di proprietà. È edificata in area semi periferica del comune di Pontestura, in regione Quarti, a prevalente destinazione residenziale. La zona è sprovvista di parcheggi, di servizi di trasporto e di negozi per la vendita di generi di prima necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 548, Sub. 1, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/3)

Valore di stima del bene: € 53.530,00

Criterio per la valutazione degli immobili:

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si prenderanno in considerazione mediandoli, il valore fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori dichiarati nelle compravendite dal sito dell'Agenzia delle Entrate e per ultima l'indagine di mercato sui più importanti portali di vendite immobiliari di immobili, simili per caratteristiche costruttive, posizione rispetto alle fasce OMI e stato di manutenzione e conservazione.

A) Il mercato immobiliare vede i seguenti immobili oggetto di compravendita, che per caratteristiche e vicinanza possono essere assimilabili a quelli oggetto di perizia:

- Bifamiliare Felice Deambrogio, di mq. 200,00 in vendita ad € 38.000,00 = €/mq. 190,00
- Terratetto unifamiliare, di mq. 220,00 in vendita ad € 45.000,00 = €/mq 205,00

Mediando i valori e decurtandoli del 10% per compenso all'agenzia immobiliare e sconto per trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari a € 180,00

B) Il valore degli immobili dichiarati, fornito dall'Agenzia delle Entrate non fornisce nessun valore nel periodo 01/2022 al 12/2023.



C) L'osservatorio del mercato immobiliare fornito dall'Agenzia delle Entrate fornisce i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **ALESSANDRIA**

Comune: **PONTESTURA**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA,%20CASTAGNONE,%20QUARTI**

Codice zona: **R1**

Microzona: **3**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Spazio disponibile per annotazioni

2000 m

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Rox	Normale	390	570	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	610	810	L	2,5	3,1	L

Stampa

Legenda

PONTESTURA (AL) Zona: R1 Semestre: 20242

Per la zona R1 – extraurbana

Viene fornito un valore per ville e villini pari ad €/mq. 610,00 / 810,00. Considerata che l’immobile oggetto di valutazione è un immobile intercluso fra altri fabbricati e non è un villino ma un fabbricato ex rurale, per caratteristiche costruttive e finiture, si ritiene congruo prendere come riferimento il valore medio, decurtato del 50% per la tipologia di immobile e finiture.

Si ottiene un valore pari ad €/mq. 355,00

Si ottiene un valore medio fra le tre tipologie di indagine pari ad €/mq (180,00 + 355,00) = €/mq 265,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1	202,00 mq	265,00 €/mq	€ 53.530,00	100,00%	€ 53.530,00
Valore di stima:					€ 53.530,00

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 10/09/2025

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale, estratto di mappa e planimetria
3. Planimetria generale fabbricato
4. Progetti comunali
5. Atto di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie
7. Verifica contratti di locazione ADE
8. Prova di avvenuto invio perizia al creditore precedente + debitore
9. a) Variazione catastale Pregeo (terreni)
b) Docfa (urbano)
10. Check list
11. 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 Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1
Trattasi di intero edificio residenziale, da terra a tetto, elevato su due piani fuori terra e sottotetto, con ingresso da strada privata insistente sullo stesso sedime, con giardino e cortile di pertinenza. Si accede su ampio ingresso che disimpegna un servizio igienico e la scala di accesso al primo piano, una cucina ed un soggiorno; il piano primo si compone di tre camere, un servizio igienico ed un locale di sgombero. Ha di pertinenza un locale sottotetto accessibile da botola situata nel locale di sgombero ed un locale ad uso deposito prospiciente l'abitazione, indipendente ma collegato dal cortile di proprietà. È edificata in area semi periferica del comune di Pontestura, in regione Quarti, a prevalente destinazione residenziale. La zona é sprovvista di parcheggi, di servizi di trasporto e di negozi per la vendita di generi di prima necessità.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 548, Sub. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/3)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area di "recupero e trasformazione" come indicato all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel quale si evidenzia che gli interventi ammessi tendono essenzialmente al recupero ed al miglioramento delle condizioni di abitabilità del patrimonio edilizio esistente. Sono autorizzati con permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione entro il limite di 2.000 mc. e di ampliamento per dotare le abitazioni degli indispensabili servizi igienici o per ampliare alloggi esistenti. Nel caso tale riuso non sia possibile è consentito un ampliamento o sopraelevazione "una tantum" di edifici esistenti uni - bifamiliari per un massimo di 150 mc. purché riferito alle esigenze contenute nell'ambito del nucleo familiare residente, in caso diverso l'ampliamento proposto non potrà comunque superare il 20% della cubatura preesistente già adibita ad uso residenziale. È in ogni caso consentita la realizzazione di un vano di 30 mq. utili. Per ogni alloggio esistente, se sprovvisto, e per ogni alloggio futuro è ammesso prioritariamente tramite il riuso di parti rustiche non più utilizzate a fini agricoli, in subordine tramite l'edificazione, la realizzazione di due box auto, che non concorrono al conteggio della densità, se è dimostrata l'impossibilità a riutilizzare a tali fini parti rustiche non più utilizzate a fini agricoli e se le preesistenze superano già l'indice di densità. Il box di nuova edificazione non potrà avere una emergenza massima fuori terra superiore a mt. 2,50, misurata dal piano di imposta della copertura, con spazio utile di mq. 20,00 massimi e con le caratteristiche tipologiche simili a quelle ambientali esistenti. Tutte le nuove costruzioni o ampliamenti dovranno rispettare le distanze minime di m. 10,00 dal confine come previsto dallo stesso art. 17 delle NTA.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Pontestura (AL) - via Piccaluga n. 5, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 548, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	202,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione, per il quale non si segnalano criticità.		
Descrizione:	Trattasi di intero edificio residenziale, da terra a tetto, elevato su due piani fuori terra e sottotetto, con ingresso da strada privata insistente sullo stesso sedime, con giardino e cortile di pertinenza. Si accede su ampio ingresso che disimpegna un servizio igienico e la scala di accesso al primo piano, una cucina ed un soggiorno; al piano primo si compone di tre camere, un servizio igienico ed un locale di sgombero. Ha di pertinenza un locale sottotetto accessibile da botola situata nel locale di sgombero ed un locale ad uso deposito prospiciente l'abitazione, indipendente ma collegato dal cortile di proprietà. È edificata in area semi periferica del comune di Pontestura, in regione Quarti, a prevalente destinazione residenziale. La zona é sprovvista di parcheggi, di servizi di trasporto e di negozi per la vendita di generi di prima necessità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 30/11/2016

Reg. gen. 5617 - Reg. part. 699

Quota: 1/1

Importo: € 134.000,00

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 67.000,00

Rogante: notaio Antonio Oppezzo

Data: 29/11/2016

N° repertorio: 73943

N° raccolta: 16529

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 15/02/2025

Reg. gen. 1114 - Reg. part. 892

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente