TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beccuti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare n. 45/2025 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

[redacted]

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

SOMMARIO

Incarico
Premessa
Descrizione
Lotto
Completezza documentazione ex art. 567
Titolarità
Confini
Consistenza
Cronistoria Dati Catastali
Dati Catastali
Precisazioni
Patti
Stato conservativo
Parti Comuni
Servitù, censo, livello, usi civici
Caratteristiche costruttive prevalenti
Stato di occupazione
Provenienze Ventennali
Formalità pregiudizievoli
Normativa urbanistica
Regolarità edilizia
Vincoli od oneri condominiali
Stima / Formazione lotti
Riserve e particolarità da segnalare
Riepilogo bando d'asta
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 45/2025 del R.G.E.
Lotto - Prezzo base d'asta: € 65.000,00

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

INCARICO

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Arch. Beccuti Emanuele, [redacted], veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1 –** Terreno seminativo [p.t.] Catasto terreni: fg 5 part. 483
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL);
- **Bene n° 2 –** Fabbricato rurale / immobile di civile abitazione e fabbricato accessorio [p.t. – 1p.] catasto terreni: fg 5 part. 484
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL);

lo scrivente allo stesso tempo ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico in forza dell'atto notarile di compravendita del 08/05/1977 Rogante Notaio Ettore Varvello rep. n. 13611/5563, UR di Asti (AT) Registrazione Volume 28 n. 2839 registrato in data 27/05/1977 - Voltura n. 983777 in atti dal 28/09/1989 e UR di Casale M.to (AL) Reg. gen n. 2473 / Reg part. n. 2055 in data 03/06/1977 e della conformazione degli immobili che sono fondi interclusi, formanti nella sostanza un corpo unico sostanzialmente non scindibili in parti autonome, lotto così composto:

- **Bene n° 1 –** Terreno seminativo [p.t.] Catasto terreni: fg 5 part. 483
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL);
- **Bene n° 2 –** Fabbricato rurale / immobile di civile abitazione e fabbricato accessorio [p.t. – 1p.] catasto terreni: fg 5 part. 484
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL)

DESCRIZIONE

-Bene n° 1 - Terreno in pendenza di circa 150 mq incolto e retrostante all'immobile adibito a civile abitazione, accessibile unicamente dall'area di pertinenza dello stesso, conformazione e conseguente valore economico rendono a parere dello scrivente diseconomica la separazione dagli altri immobili.
-Bene n° 2 - unità residenziale pluripiano, libera su tre lati entrostanti all'area di proprietà, edificata presumibilmente nella prima metà del secolo scorso e giunta a noi in seguito a diversi interventi edilizi di cui visibili quelli ricompresi tra glia nni sessanta-settanta del XX secolo. Tutti i vani adibibili a residenza continuativa sono aerati naturalmente, le finiture interne ed esterne sono tipiche del fabbricato di civile abitazione, completa la proprietà un basso fabbricato a nudo tetto, libero su quattro lati di cui due sul lato di confine.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1 –** Terreno seminativo [p.t.] Catasto terreni: fg 5 part. 483
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL);

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

- **Bene n° 2 –** Fabbricato rurale / immobile di civile abitazione e fabbricato accessorio [p.t. – 1p.] catasto terreni: fg 5 part. 484
  Via Vittorio Emanuele n. 42 frazione Sanico – 15021 Alfiano Natta (AL)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti soggetti esecutati:

[redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 3/4)
- [redacted] (Proprietà 1/4)

CONFINI

Confini immobili siti in Via Vittorio Emanuele n. 42

A) Riferiti all'intera proprietà immobiliare intesa come corpo unico - Fg. 5 - part. 483 e part. 484:
   - lato nord: particella n. 463;
   - lato est: particelle n. 486 e 487;
   - lato sud: particella n. 485;
   - lato ovest: particella n. 481;

B) Riferiti al terreno - Fg. 5 - part. 483:
   - lato nord: particella n. 463;
   - lato est: particella n. 486;
   - lato sud: particella n. 484;
   - lato ovest: particella n. 481;

C) Riferiti al Fabbricato rurale / immobile di civile abitazione e fabbricato accessorio Fg. 5 - part. 484:
   - lato nord: particella n. 483;
   - lato est: particella n. 487;

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

- lato sud: particella n. 485;
- lato ovest: particella n. 481;

CONSISTENZA

BENE N° 1 – TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	150,00 mq	770,00 mq	1,00	150,00 mq	0,00 m	p. terra
			Totale superficie convenzionale:	**150,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina 1	23,45 mq	28.80 mq	0,50	14,40 mq	2,76 m	terra (primo f.t.)
Cantina 2	6,50 mq	8,00 mq	0.40	3,20 mq	2,10	terra (primo f.t.)
Abitazione piano terreno	45,50 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	da 2,50 a 2,70 m	terra (primo f.t.)
Abitazione piano primo	56,00 mq	78,50 mq	1,00	78,50 mq	da 2,20 a 2,85 m	primo (secondo f.t.)
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,20	0,40 mq	0,00 m	primo (secondo f.t.)
Sottotetto a nudo tetto	18,40 mq	23,80 mq	0,30	7,14 mq	h. media 2,70 m - h. min 2,10 m	primo (secondo f.t.)
Basso fabbricato (copertura a vista pericolante)	25,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	h. media 2,70	terra (primo f.t.)
Corte comune	230,00 mq	230,00 mq	0,02	4,60 mq	0,00 m	terra
			Totale superficie convenzionale:	**179,84 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**179,84 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Gli immobili oggetto di stima sono nel concentrico della frazione Sanico (centro storico) ed ogni attività e/o servizio pubblico-privato non è comodamente raggiungibile a piedi o con mezzi pubblici.

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 1 TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 08/05/1977	[redacted]	Foglio 5 Particella 483 Partita 89 Reddito dominicale euro 1,01 – lire 1.950 Reddoto agrario euro 1,01 lire 1.950 Particella qualità seminativo cl 1 – sup. 150 mq
Dal al 08/05/1977 alla data odierna	[redacted]	Foglio 5 Particella 483 Partita 89 Reddito dominicale euro 1,01 – lire 1.950 Reddoto agrario euro 1,01 lire 1.950 Particella qualità seminativo cl 1 – sup. 150 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, con la notazione che uno dei titolari è deceduto e alla data odierna non è stata effettuata la successione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE N° 2 FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto meccanografico al 08/05/1977	[redacted]	Foglio 5 Particella 484 Reddito dominicale euro 0,00 Reddoto agrario euro 0,00 Particella qualità Fabb Rurale – sup. 360 mq
Dal al 08/05/1977 alla data odierna	[redacted]	Foglio 5 Particella 484 Reddito dominicale euro 0,00 Reddoto agrario euro 0,00 Particella qualità Fabb Rurale – sup. 360 mq

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, con la notazione che uno dei titolari è deceduto e alla data odierna non è stata effettuata la successione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	porzione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Piano	Graffato
									Dominicale	Agrario		

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

	5	483			semina-tivo	1		150 mq	1,01 €	1,01 €		

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	por-zione	Qualità	Classe	Deduzione	Superficie	Reddito		Piano	Graffato
									Dominicale	Agrario		
	5	484			Fabbri-cato ru-rale			360 mq				

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastale di riferimento, ovvero la mappa catastale, sono emerse le seguenti difformità:
-Fabbricato principale di civile abitazione-
- diversa conformazione planimetrica con un ampliamento rispetto a quanto riportato in mappa;
-Basso fabbricato accessorio-
- sostanziale corrispondenza planimetrica ma diverso posizionamento sul terreno, anziché entrostante su tre lati della proprietà ed uno a confine, di fatto posto a confine su due lati e due lati entrostanti alla proprietà;

L'aggiornamento catastale potrà effettuarsi, solo dopo la redazione di pratica di stato legittimo dell'immobile (art. 9bis dpr 380/2001) da presentare in comune.
Per la descrizione degli adempimenti/interventi/costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e propedeutici all'aggiornamento catastale si rimanda al capitolo "Regolarità edilizia".

NOTA 1 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale (che a valenza essenzialmente fiscale-impositiva) e sostanzialmente non vale mai l'inverso;
NOTA 2 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la pratica edilizia (CILA, P.d.C., SCIA, ecc.) può essere presentata solo dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo, ove dovuto, viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;
NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di una pratica di stato legittimo dell'immobile o di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità , non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.
Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è in uno stato di abbandono, ma risulta nella disponibilità dei soggetti esecutati.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti dell'art. 567, secondo comma, c.p.c..
Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato è disabitato e in stato di abbandono, ma risulta nella disponibilità dei soggetti esecutati.

PATTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Alla data del sopralluogo non si sono ravvisati patti e/o condizioni degni di menzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Il terreno è incolto e non manutenuto ed appare in uno stato d'esercizio mediocre.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

L'immobile abitativo è disabitato da tempo ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio per alcune parti sufficiente ed altre mediocre, vista la presenza nell'ex stalla/fienile di consistenti crepe e cavillature di cui alcune passanti, nonché puntellature della copertura nel vano sottotetto a nudo tetto.

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

Il basso fabbbricato posto in fondo al cortile, presenta una copertura a due falde fatiscente e non troppo distante dal collasso strutturale, per ora impedito dall'inserimento di un puntello in legno in corrispondenza della trave di bordo del varco d'accesso, spezzata.

PARTI COMUNI

Si ravvisa come parte comune fra i beni, l'area cortilizia scoperta di proprietà esclusiva e il passo carraio/pedonale attestato sulla particella privata n. 482.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Essendo un fondo intercluso, si ipotizza in base allo stato di fatto una servitù a suo favore per l'accesso e il recesso, attraverso la strada privata giacente sulla particella n. 482 ed attestata sul varco carraio/pedonale e l'area cortilizia della particella n. 484.

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.
Essendo un fondo intercluso, si ipotizza in base allo stato di fatto una servitù a suo favore per l'accesso e il recesso, attraverso la strada privata giacente sulla particella n. 482 ed attestata sul varco carraio/pedonale della particella n. 484

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Bene n° 1- terreno a seminativo in stato di abbandono non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota.

-Bene n° 2- unità residenziale su due livelli con tre fronti finestrati, non accessibile direttamente dalla pubblica via, ma attraverso strada privata in pendenza insistente sulla particella n. 482, in cima alla strada presenza di un varco carraio/pedonale che conduce a cortile interno di pertinenza.
Il piano terra accoglie la zona giorno composta da ingresso che disimpegna:
- al soggiorno con camino e piccolo spazio accessorio sottostante al vano scala;
- alla zona pranzo- cucina separate solo da un muretto in muratura, la zona cucina include un piccolo spazio chiuso adibito a centrale termica e ripostiglio;
- al corridoio che conduce ai due vani cantina posti in opera nella zona nord del piano terra, nonché al vano scala che porta al piano superiore;
il piano primo deputato alla zona notte a cui si accede dal vano scala interno all'abitazione, risulta composto da:
- vano scala/corridoio;
- tre camere da letto di cui una con piccolo balcone sovrastante la porta d'ingresso;
- un bagno completo di attrezzatura igienico sanitaria;
- un wc;

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

Completa il piano primo un vano sottotetto a nudo tetto, accessibile unicamente dall'apertura posta sul lato nordo utilizzando una scala a pioli o equivalente.
Tutti i locali abitabili sono aerati naturalmente (finestre, porte-finestre), cucina, bagno, wc e un locale cantina dotati di attacchi acqua calda e fredda, energia elettrica e scarichi acque reflue, la cucina è dotata di attacco gas metano.
-Strutture portanti-
- fondazioni unità residenziale in muratura con possibili integrazioni in calcestruzzo (cls) anche armato;
- verticali unità residenziale in muratura di laterizio con possibili integrazioni in cls anche armato, intonacate nelle parti a vista adibite a residenza stabile;
- orizzontale: solai a voltini in laterizio e ferro intonacati nelle parti a vista, volte in mattoni intonacati nelle parti a vista, vani cantinati solai piani in latero-cemento non intonacati nelle parti a vista;
- inclinata orditura primaria e secondaria in legno;
- scala interna con rampante e pianerottoli in c.a. intonacati nelle parti a vista, pedate/alzate rivestite con piastrelle effetto cotto.
-Strutture non portanti/finitura-
- tamponamento in laterizio forato o semipieno;
- manto di copertura: in tegole marsigliesi, lattoneria in metallo zincato e/o plastica;
- tramezzature interne: in laterizio presumibilmente forato ed intonacato su entrambi i lati;
- ringhiere, mancorrenti e inferriate: in metallo laccato;
- soglie portefinestre, davanzali finestre: in pietra sp. 3/4 cm;
- pavimenti interni: ceramica effetto cotto con disposizione retta nelle parti abitabili, in battuto di cemento nei vani cantina e sottotetto;
- pavimenti e rivestimenti bagni: ceramica di varie dimensioni e tipi con disposizione retta;
- cucina: rivestimento parietale in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni: finestre/portefinestre battenti in legno con vetro semplice, persiane a battente in legno;
- portoncino d'ingresso in legno pseudo blindato a due battenti con maniglia e ottonami metallici;
- serramenti interni: in legno con maniglie e ottonami in matallo;
- bagno completi di sanitari in ceramica: lavabo, vaso bidet, box doccia ed accessori di competenza;
- wc completo di sanitari in ceramica: lavabo, vaso, bidet e accessori di competenza;
-Impianti-
- Impianto elettrico/tv/telefonico: presente e del tipo sottotraccia con pulsanti e prese da incasso;
- Impianto idrico-sanitario : presente con approvvigionamento da acquedotto pubblico collegato all'impianto individuale, di tipo sottotraccia con colonne di mandata acqua calda /fredda allacciate a caldaia con funzione ACS e riscaldamento, scarico su fognatura pubblica.
- Impianto termico: di tipo sottotraccia collegato a radiatori a parete in ghisa e metallo, presenza di un caminetto in muratura nel locale soggiorno;
- Impianto gas metano: presente e sottotraccia collegato a contatore individuale, linea per alimentazione piano cottura e caldaia centrale termica.
I contatori di gas e acqua sono sulla strada privata giacente sulla particella n. 482, mentre il contatore energia elettrica è all'interno dell'abitazione.
Gli impianti visionati in via del tutto preliminare e non esaustiva, sembrano soddisfare le prescrizioni di legge vigenti in materia, ma non si esclude a priori che siano necessari degli adeguamenti impiantistici.
Il basso fabbricato chiuso su tre lati, posto in fondo al cortile di proprietà è costituito da muratura portante in laterizio intonacata esternamente, integrata con parti in c.a., il tetto pericolante è costituito da orditura primaria e secondaria in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi, lattoneria in metallo zincato, non si è ravvisata la presenza di impianti o altri accessori degni di nota.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti esecutati.

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

Durante il sopralluogo ed in base a quanto in possesso si è rilevato che il bene pignorato, risulta nella disponibilità dei soggetti esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Analoghe per i due beni componenti il lotto

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/07/1977 al 23/10/2024**	[redacted]	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Varvello Ettore sede Moncalvo (AT)	08/07/1977	13611	5563
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UR Casale Monferrato (AL)	03/06/1977	2473	2055
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Conservatoria Registri Immobiliari Asti (AT)	17/01/1989	2839	28
Dal **23/10/2024**	[redacted]	**Decreto di trasferimento – Atto giudiziario**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Torino sede Torino (TO)	23/10/2024	6948/2024	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		UR Casale Monferrato (AL)	31/01/2025	459	378
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, relative ai due immobili formanti il lotto:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** del 07/01/2010 - Registro Particolare 827 Registro Particolare 10 Registro Generale 85 Pubblico ufficiale MUSSO LUIGI Repertorio 77599/35884 del 18/12/2009, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Immobili siti in Alfiano Natta (AL) a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA, con sede in Parma, (domicilio ipotecario eletto: Parma, Via Università N.1), per euro 129.000,00 di cui capitale euro 86.000,00;

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** del 18/07/2019 - Registro Particolare 353 Registro Generale 3622 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 7713/11019 del 16/07/2019, immobili siti in Alfiano Natta (AL) a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Santa Maria N.9, Torino), per euro 79.319,96 di cui euro 39.659,98 per capitale;

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** del 30/04/2025 Registro Particolare 1804 Registro Generale 2186 derivante da Verbale di pignoramento immobili del 17/04/2025 rep n. 1058/2025 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vercelli sede di Vercelli a favore di ORTLES 21 SRL, con sede in Milano, (Richiedente: ORTLS 21 SRL, Via V. Betteloni N°2, Milano), contro [redacted].

Oneri di cancellazione

Si rimanda alle direttive di merito dell'Agenzia del Territorio, indicativamente il costo per la cancellazione di una formalità iscrizione-trascrizione è di circa euro 300,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42

Dati generali comune di Alfiano Natta (AL)
- Zona sismica: 4 (zona a bassa pericolosità);
- Zona Climatica: E con 2717 gradi giorno;
- Altitudine media: 280 m s.l.m.;
- Coordinate geografiche: 45°02'58"N 8°12'34"E;
- Codice catastale: A189;

N.B. [Il Piano Regolatore Generale Comunale, con tutte le norme e gli allegati è visionabile sul sito ufficiale del Comune di Alfiano Natta]

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nel perimetro del centro storico - Aree ed edifici di tipo A.3;
- Zona geologica-tecnica all'interno di area urbanizzata, di classe II settore di versante nella quale si

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

riscontrano modeste e/o moderate problematiche di natura geomorfologica, idrogeologica e geotecnica.
- Interventi ammessi si rimanda alle NTA ed in particolare all'articolo 5 delle stesse.

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42
Si rimanda a quanto riportato per il BENE n. 1 alla corrispondente sezione e/o note

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio in origine è antecedente al 01/09/1967, non si esclude che alcuni interventi siano stati effettuati dopo tale data. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili a parte il basso fabbricato accessorio.
Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Alfioano Natta è emerso quanto segue:

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO – VIA VITTORIO EMANUELE 42
L'immobile essendo un terreno agricolo coltivato non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificati degni di nota; pertanto, la verifica di regolarità edilizia non pare necessaria.

BENE N° 2 – FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE E BASSO FABBRICATO UBICATO AD ALFIANO NATTA (AL) – FRAZIONE SANICO- VIA VITTORIO EMANUELE 42

1) Licenza di costruzione del 10/10/1975 per costruzione muro di divisione per contenimento terreno

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con gli elaborati grafici di riferimento (pratica edilizia comunale del 1975), è emerso che il profilo planimetrico dello stato di fatto dell'unità residenziale, corrisponde nella sostanza con il profilo grafico tracciato nella pratica edilizia in atti presso il comune di Alfiano Natta.
Visti gli elementi tipologici significativi della costruzione, ricorrenti nelle costruzioni degli anni Cinquanta-Sessanta del secolo scorso (copertura in tegole marsigliesi, camino prefabbricato in cemento amianto, serramenti, inferriate, ecc.), che depongono a favore di una realizzazione ante settembre 1967, è auspicabile la redazione di una pratica di stato legittimo dell'immobile (art. 9bis dpr 380/2001) da presentare in comune.
La pratica da concordarsi con il funzionario tecnico del comune, si stima abbia un costo complessivo di circa € 2.500,00 (diritti di segreteria, compenso professionale, oneri fiscali, cassa professionale, certificazioni, bolli e varie).
La pratica di nuovo accatastamento compreso il riposizionamento corretto del basso fabbricato si stima in € 2.000,00 (diritti catastali, compenso professionale, spese ed oneri fiscali compresi);
Il costo per la rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili, si stima in circa € 1.500,00;
NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di stato legittimo, può essere presentata dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;
NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale l'inverso;
NOTA 3 : A parere dello scrivente tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva le criticità riscontrate, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.
Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità abitativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali codificati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

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 comfort, 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.
Il lotto formante nella sostanza un corpo unico è così costituito:

- Bene N° 1 – Terreno ubicato in Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico – Via Vittorio Emanuele 42
Immobile in pendenza sul versante collinare degradante verso l'immobile residenziale e posto all'interno del concentrico urbano della frazione, raggiungibile tramite area scoperta del Bene 2, collegata alla strada privata giacente sulla particella n. 482, attestata a sua volta sulla via pubblica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5 - part. 483 - Redditi: dominicale euro 1,01 / agrario euro 1,01 - Particella con qualità: seminativo di classe 1 - Superficie: 150,00 mq
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento terreni similari a quello oggetto di stima.

- Bene N° 2 – Fabbricato di civile abitazione ubicato in Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico – Via Vittorio Emanuele 42.
-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare parte terminale di un complesso edilizio di tre immobili in linea tra di loro, ma di fatto autonomi tra loro.
Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione Sanico del paese di Alfiano Natta (AL) che conta 667 abitanti (dati Istat del 01/01/2025) , dista 6,3 Km da Moncalvo (AT), ovvero il primo centro pseudo-cittadino di riferimento per la zona e in linea d'aria circa 17 Km da Asti, 28 Km da Casale Monferrato (AL), 38 km da Vercelli, 48 Km da Alessandria e 60 km da Torino, i collegamenti con i principali centri cittadini sono sufficientemente comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina è accessibile dal casello di Asti.
L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria concentrate nel capoluogo Alfiano Natta (municipio, scuola primaria, chiesa, imp. sportivo, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farmacia, uff. postale, banca, bar/ristorante, piccoli negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su due piani fuori terra (p. terra e p. primo), collegati da scala interna, non accessibile direttamente dalla pubblica via, ma attraverso strada privata in pendenza insistente sulla particella n. 482, completa la proprietà un basso fabbricato accessorio in opera in fondo all'area cortilizia di pertinenza.
Identificato al catasto terreni: Fg. 5 - part. 484 - Classe fabbricato rurale – Consistenza 360 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il metodo di stima adottata è il comparativo avendo come riferimento immobili/alloggi similari a quello oggetto di stima, lo stato d'esercizio/conservazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico Via Vittorio Emanuele 42	150,00 mq	2,00 €/mq	€ 300,00	100,00	€ 300,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico Via Vittorio Emanuele 42	179,84 mq	400,00 €/mq	€ 71.936,00	100,00	€ 71.936,00
				Valore di stima:	€ 72.236,00

Il valore commerciale al metro quadro è il prezzo medio di riferimento applicato in zona per beni analoghi - **Valore di stima: € 72.236,00**

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per adeguamento urbanistico/catastale e spese tecniche	4.500,00	€
rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili	1.500,00	€
Varie ed eventuali	1.236,00	€

Valore finale di stima: **€ 65.000,00**

Il deprezzamento è stato applicato per tenere in debito conto le spese urbanistico-edilizie e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sopralluogo ha evidenziato che il profilo planimetrico dell'immobile non è difforme dal profilo inserito nella pratica edilizia in atti presso il comune, mentre si differenzia per quanto attiene il profilo planimetrico catastale, conseguentemente è auspicabile la redazione di una pratica di stato legittimo dell'immobile (art. 9bis dpr 380/2001) da presentare in comune, seguita da un aggiornamento catastale con il passaggio dell'immobile edificato dal catasto terreni al catasto fabbricati.
NOTA 1 : Ai sensi della legislazione vigente in materia, la domanda di stato legittimo, può essere presentata dalla proprietà o da chi ne ha titolo con esibizione in entrambi i casi del titolo di legittimazione, il provvedimento amministrativo viene rilasciato ai richiedenti ed è trasferibile ai successori o aventi titolo;
NOTA 2 : La fase di legittimazione urbanistico/edilizia è sempre antecedente, nonché prevalente rispetto alla ridefinizione catastale e non vale l'inverso.

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

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.

Frassineto Po, li 03/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beccuti Emanuele

ELENCO ALLEGATI LOTTO:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Rilievo di massima degli immobili edificati
- ✓ N° 3 Pratica edilizia in atti presso il Comune
- ✓ N° 4 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- ✓ N° 5 Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 Mappa e visure catastali

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

LOTTO UNICO

- Bene N° 1 - Terreno ubicato in Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico – Via Vittorio Emanuele 42
Immobile in pendenza sul versante collinare degradante verso l'immobile residenziale e posto all'interno del concentrico urbano della frazione, raggiungibile tramite area scoperta del Bene 2, collegata alla strada privata giacente sulla particella n. 482, attestata a sua volta sulla via pubblica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5 - part. 483 - Redditi: dominicale euro 1,01 / agrario euro 1,01 - Particella con qualità: seminativo di classe 1 - Superficie: 150,00 mq.
Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nel perimetro del centro storico - Aree ed edifici di tipo A.3;
- Zona geologica-tecnica all'interno di area urbanizzata, di classe II settore di versante nella quale si riscontrano modeste e/o moderate problematiche di natura geomorfologica, idrogeologica e geotecnica.
- Interventi ammessi contenuti nell'articolo 5 delle NTA del PRG vigente.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- Bene N° 2 - Fabbricato di civile abitazione ubicato in Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico – Via Vittorio Emanuele 42.
-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare parte terminale di un complesso edilizio di tre immobili in linea tra di loro, ma di fatto autonomi tra loro.
Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione Sanico del paese di Alfiano Natta (AL) che conta 667 abitanti (dati Istat del 01/01/2025) , dista 6,3 Km da Moncalvo (AT), ovvero il primo centro pseudo-cittadino di riferimento per la zona e in linea d'aria circa 17 Km da Asti, 28 Km da Casale Monferrato (AL), 38 km da Vercelli, 48 Km da Alessandria e 60 km da Torino, i collegamenti con i principali centri cittadini sono sufficientemente comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina è accessibile dal casello di Asti.
L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria concentrate nel capoluogo Alfiano Natta (municipio, scuola primaria, chiesa, imp. sportivo, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farma-cia, uff. postale, banca, bar/ristorante, piccoli negozi al dettaglio, laboratori, ecc.).
-Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su due piani fuori terra (p. terra e p. primo), collegati da scala interna, non accessibile direttamente dalla pubblica via, ma attraverso strada privata in pendenza insistente sulla particella n. 482, completa la proprietà un basso fabbricato accessorio in opera in fondo all'area cortilizia di pertinenza.
Identificato al catasto terreni: Fg. 5 - part. 484 - Classe fabbricato rurale – Consistenza 360 mq.
Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente con riferimento alle Tavole grafiche e alle Norme tecniche d'Attuazione (NTA), classifica in generale l'immobile oggetto di pignoramento come ricompreso nel perimetro del centro storico - Aree ed edifici di tipo A.3;
- Zona geologica-tecnica all'interno di area urbanizzata, di classe II settore di versante nella quale si riscontrano modeste e/o moderate problematiche di natura geomorfologica, idrogeologica e geotecnica.
- Interventi ammessi contenuti nell'articolo 5 delle NTA del PRG vigente.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Prezzo base d'asta: **€ 65.000,00**

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2025 DEL R.G.E.

LOTTO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico- Via Vittorio Emanuele 42		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5 - part. 483- Redditi: dominicale euro 1,01 / agrario euro 1,01 - Particella con qualità: seminativo classe 1 - Superficie: 150,00 mq	**Superficie**	150,00 mq (effettiva e convenzionale quota esecutata)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi appare in uno stato conservativo/d'esercizio normale-buono.		
Descrizione:	Terreno incolto e stato conservativo mediocre		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità dei soggetti esecutati		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alfiano Natta (AL) – Frazione Sanico- Via Vittorio Emanuele 42		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto terreni - Fg. 5 - part. 484	**Superficie**	179,84 mq (sup. Convenzionale)
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi si trova per alcune parti in uno stato conservativo/esercizio sufficiente e per altre in stato mediocre, basso fabbricato con copertura fatiscente.		
Descrizione:	-Parte 1- Trattasi di unità immobiliare parte terminale di un complesso edilizio di tre immobili in linea tra di loro, ma di fatto autonomi tra loro. Il complesso edilizio è situato nel concentrico storico della frazione Sanico del paese di Alfiano Natta (AL) che conta 667 abitanti (dati Istat del 01/01/2025) , dista 6,3 Km da Moncalvo (AT), ovvero il primo centro pseudo-cittadino di riferimento per la zona e in linea d'aria circa 17 Km da Asti, 28 Km da Casale Monferrato (AL), 38 km da Vercelli, 48 Km da Alessandria e 60 km da Torino, i collegamenti con i principali centri cittadini sono sufficientemente comodi e su strade provinciali, l'autostrada più vicina è accessibile dal casello di Asti. L'intorno edificato presenta similari caratteristiche architettoniche e destinazioni d'uso, con la presenza nel centro abitato delle normali opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, aree verdi, sottoservizi, ecc.) e secondaria concentrate nel capoluogo Alfiano Natta (municipio, scuola primaria, chiesa, imp. sportivo, medico di famiglia, ecc.), attività commerciali/produttive (farma-cia, uff. postale, banca, bar/ristorante, piccoli negozi al dettaglio, laboratori, ecc.). -Parte 2- Trattasi nello specifico di immobile residenziale di tipo unifamiliare disposto su due piani fuori terra (p. terra e p. primo), collegati da scala interna, non accessibile direttamente dalla pubbli-ca via, ma attraverso strada privata in pendenza insistente sulla particella n. 482, completa la pro-prietà un basso fabbricato accessorio in opera in fondo all'area cortilizia di pertinenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità dei soggetti esecutati		

Firmato Da: BECCUTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 719376d4a1e79e38e6f227dfd5f7a06