

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-25	
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1.....	12



Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	14
Patti.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	14
Stato conservativo .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	15
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	16
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	18
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	19
Provenienze Ventennali .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	19

<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	23
Normativa urbanistica .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	26
Regolarità edilizia .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	27
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	31
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	31
Stima / Formazione lotti.....	32
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	38
<b>Lotto Unico</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 39/2024 del R.G.E. ....	42
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.274,13</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	45
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2 .....	45
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1 .....	46



All'udienza del 27/04/2024, il sottoscritto Geom. Zatti Andrea, con studio in Via Buoizzi, 86 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email a.zatti@studiomodum.it, PEC andrea.zatti@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

FG.3 MAPPALE 191 SUB.1: L'intero complesso immobiliare insistente sul mappale 191, è composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune (sub.3), di cui uno principale ad uso abitativo (sub.1), libero da tre lati, edificato su tre piani fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna, e l'altro accessorio (sub.2 attualmente censito al C.F. come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edifici destinati a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola), libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, senza scala di collegamento tra i piani.

Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192), il tutto così come confermato dall'estratto di mappa e dalla documentazione fotografica. Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tale accesso con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi.

Come già segnalato nella sezione "servitù", risulta invece trascritta una servitù di passaggio a sfavore dei beni pignorati, ovvero risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307, domanda giudiziale per accertamento diritti reali per servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Alfiano Natta, in frazione Casarello, a circa 1,5 Km dal centro del paese.

Alfiano Natta è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 13,00 km<sup>2</sup> e conta 685 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat).

La zona sismica per il territorio di Alfiano Natta è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno.

Si trova ad una altitudine media di circa 280 m s.l.m. e dista circa Km.22 da Asti (ove si trova anche il più vicino Ospedale e svincolo autostradale), a circa Km.30 da Casale Monferrato e a circa Km. 45 da Alessandria e Vercelli.

Nel comune di Alfiano Natta troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...



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 AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

FG.3 MAPPALE 191 SUB.2: Trattasi di edificio libero da tre lati, in parte (porticati) di vecchia costruzione edificata presumibilmente fine 1800 ed un parte (ex stalla) edificata presumibilmente tra il 1950/1960, edificato su due piani fuori terra senza scala di collegamento tra i piani, attualmente censito al C.F. come "fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edificio destinato a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola", avente cortile pertinenziale comune (sub.3) con il sub.1; Tale edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione.

Visti i permessi comunali presentati nell'anno 2007, tale edificio doveva subire una importante ristrutturazione edilizia di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti in locali dedicati a "sala mungitura, stoccaggio e lavorazione del latte" probabilmente di ovini/caprini.

Tale ristrutturazione edilizia, a parere dello scrivente e viste le condizioni attuali del fabbricato, parrebbe non essere mai stata effettuata anche se sono stati rilasciati i permessi edilizi, le comunicazioni di ultimazione dei lavori autorizzati e successivamente accatastato con le destinazioni dei locali autorizzati.

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 Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

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

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni e che le iscrizioni e trascrizioni si estendono per un periodo superiore al ventennio.

Risulta completa anche secondo la check list allegata.

Tali trascrizioni, sia a favore che contro, risalgono sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente di almeno venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento.

Il CTU precisa altresì che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione e che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Si uniscono i certificati di stato civile/stato di famiglia/residenza e Certificato di matrimonio.

E' stata comunque reperita dal CTU la documentazione catastale aggiornata e non risultano presenti terreni agricoli per i quali necessitava la richiesta di Certificati di Destinazione Urbanistica.

Inoltre il C.D.U. non è necessario per il terreno pertinenziale dell'edificio in quanto la superficie complessiva dell'area di pertinenza è inferiore a mq. 5000.

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio nel comune di MOMBELLO MONFERRATO in data 19/06/2021 con

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in NOVI LIGURE 25/03/1990, cittadinanza ITALIANA, così come risulta dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Alfiano Natta in data 20.06.2024 che si allega.

Inoltre, si precisa che al momento dell'atto di vendita del 27.11.2006 in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'acquirente Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava CELIBE.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio nel comune di MOMBELLO MONFERRATO in data 19/06/2021 con

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata in NOVI LIGURE 25/03/1990, cittadinanza ITALIANA, così come risulta dal certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Alfiano Natta in data 20.06.2024 che si allega.

Inoltre, si precisa che al momento dell'atto di vendita del 27.11.2006 in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'acquirente Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava CELIBE.

## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 191 del Fg.3 di Alfiano Natta sono: a nord in ragione dei mappali 179-180, a est in ragione del mappale 192, a ovest in ragione del mappale 503, a sud in ragione del mappale 205;

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 191 del Fg.3 di Alfiano Natta sono: a nord in ragione dei mappali 179-180, a est in ragione del mappale 192, a ovest in ragione del mappale 503, a



**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,50 mq	106,50 mq	1	106,50 mq	2,85 m	TERRENO
Abitazione	80,75 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,90 m	PRIMO
Abitazione	39,50 mq	59,60 mq	1	59,60 mq	2,40 m	SECONDO
Cantina	79,00 mq	107,70 mq	0,20	21,54 mq	2,90 m	PIANO INTERRATO
EX FIENILE	33,50 mq	45,40 mq	0,20	9,08 mq	6,00 m	PRIMO
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	PRIMO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>311,97 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>311,97 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ex stalla-locale di sgombero	86,00 mq	102,70 mq	1	102,70 mq	2,70 m	TERRENO
locali di sgombero	33,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,50 m	TERRENO
EX FIENILE	97,50 mq	102,00 mq	0,33	33,66 mq	3,00 m	PRIMO
BASSO FABBRICATO-RIPOSTIGLI	12,30 mq	14,60 mq	1	14,60 mq	2,30 m	TERRENO
PORTICATO A NUDO TETTO	18,40 mq	21,60 mq	0,33	7,13 mq	6,00 m	TERRENO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>203,09 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

LE CONSISTENZE SONO STATE DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI, TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AI PERMESSI EDILIZI E DA RILIEVO METRICO EFFETTUATO IN LOCO DAL C.T.U.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

### CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.3 MAPPALE 191 (Ente urbano di mq.780)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un Fabbricato Rurale di mq.780;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 11.04.1995 in atti dal 12.04.1995 TM 177/73 (n.92.1/1995) viene variata la particella 191 in Ente Urbano di mq.780;

Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Costituzione del 23.02.1983 in atti dal 30.06.1987 (n.6/1983) e Classamento del 23.02.1983 in atti dal 14.07.1992 (n.6.1/1983) con Fg.3 mappale 191 cat. A/2 classe 1 vani 8, rendita €.495,80, fraz. Casarello piano 1PS-T-1-2;

Successivamente con Variazione Toponomastica del 20.10.2003, pratica n.258094 in atti dal 20.10.2003 (n.35402.1/2003) viene variato l'indirizzo da Frazione Casarello in Via San Carlo;

Successivamente con Divisione del 19.01.2009, pratica n.AL0010531 in atti dal 19.01.2009 (n.400.1/2009) viene costituita la particella 191 sub.1 del Fg.3, cat. A/2, cl.1, vani 8, rendita €.495,80, piano S1-T-1-2;

Successivamente con Variazione nel Classamento del 11.08.2009, pratica n.AL0212369 in atti dal 11.08.2009 (n.11406.1/2009) viene variata la particella 191 sub.1 del Fg.3 in cat. A/2, cl.1, vani 9, rendita €.557,77, piano S1-T-1-2;

Successivamente con Variazione del 03.03.2015, pratica n.AL0041086, in atti dal 03.03.2015 RSU (n.14027.1/2015) e successiva variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09.11.2015, viene confermata l'attuale particella 191 sub.1 cat.A/2, classe 1, vani 9, sup. cat.259 mq, rendita €.557,77;

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

### CRONISTORIA AL CATASTO TERRENI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Fg.3 MAPPALE 191 (Ente urbano di mq.780)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva, da impianto meccanografico del 20.06.1984, da un Fabbricato Rurale di mq.780;

Successivamente, con Variazione d'ufficio del 11.04.1995 in atti dal 12.04.1995 TM 177/73 (n.92.1/1995)

viene variata la particella 191 in Ente Urbano di mq.780;  
Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio;

#### CRONISTORIA AL CATASTO FABBRICATI:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità oggetto di pignoramento deriva da Costituzione del 23.02.1983 in atti dal 30.06.1987 (n.6/1983) e Classamento del 23.02.1983 in atti dal 14.07.1992 (n.6.1/1983) con Fg.3 mappale 191 cat. A/2 classe 1 vani 8, rendita €.495,80, fraz. Casarello piano 1PS-T-1-2;

Successivamente con Variazione Toponomastica del 20.10.2003, pratica n.258094 in atti dal 20.10.2003 (n.35402.1/2003) viene variato l'indirizzo da Frazione Casarello in Via San Carlo;

Successivamente con Divisione del 19.01.2009, pratica n.AL0010531 in atti dal 19.01.2009 (n.400.1/2009) e variazione nel Classamento del 11/08/2009 pratica n. AL0212369 (n.11406.1/2009), viene costituita l'attuale particella 191 sub.2 del Fg.3, cat. D/10, rendita €.560,00, piano T-1;

#### DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	191	1		A2	1	9 VANI	259 mq	557,77 €	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	191				ENTE URBANO		00 07 80 mq				

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

#### CATASTO TERRENI:

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi.

al Catasto terreni: Fg.3 particella 191:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione

catastale risulta non regolare. Si riscontrano difformità tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi per:

- 1) mancato inserimento in mappa wegis di un basso fabbricato posto sul cortile, in aderenza al fabbricato non abitativo lato ovest del fabbricato stesso.
- 2) mancato inserimento in mappa wegis di un piccolo ampliamento (servizio igienico) sulla parte retrostante del fabbricato abitativo, lato nord;

Occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €. 900,00, (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

**CATASTO FABBRICATI:** Fg.3 particella 191 sub.1:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.AL0041086 del 03.03.2015 sono emerse diverse difformità riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni, al servizio igienico posto al primo piano (ampliamento per servizio igienico) e a modifica di aperture esterne (finestre);

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica predisposta dal CTU (allegato 7).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCEFA per modifiche distributive e ampliamento, quantificabile in €. 650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, 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
	3	191	2		D10				560 €	T-1	

**Catasto terreni (CT)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie areca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	191				ENTE URBANO		00 07 80 mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**CATASTO TERRENI:**

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la

mappa wegis e lo stato dei luoghi.

al Catasto terreni: Fg.3 particella 191:

Come già segnalato nel bene sub.1, il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare. Si riscontrano difformità tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi per:

1) mancato inserimento in mappa wegis di un basso fabbricato posto sul cortile, in aderenza al fabbricato non abitativo lato ovest del fabbricato stesso.

2) mancato inserimento in mappa wegis di un piccolo ampliamento (servizio igienico) sulla parte retrostante del fabbricato abitativo, lato nord;

Occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €. 900,00, (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

CATASTO FABBRICATI: Fg.3 particella 191 sub.2:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot.AL0010531 del 19.01.2009 sono emerse diverse difformità riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni, al basso fabbricato in ampliamento posto al piano terreno lato ovest e a modifica di aperture esterne oltre che riportare i locali alle sue destinazioni attuali.

Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica predisposta dal CTU (allegato 7).

Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA quantificabile in €. 650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita ( obbligatorio dal 1° gennaio 2012).

Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.5.000,00 comprensivo delle irregolarità edilizie riscontrate anche sull'unità immobiliare identificata al sub.2;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.550, comprensivo del Tipo Mappale al Catasto Terreni che ricomprende anche le irregolarità del sub.2 e la pratica Docfa al Catasto Fabbricati del solo sub.1;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 16.05.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 24.06.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel

ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00;

Per completezza oltre che per aggiornamento della documentazione catastale in atti, lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, Catasto Terreni e Fabbricati, in data 16.05.2024, l'aggiornamento dell'estratto di mappa e delle visure storiche oltre che richiedere le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e l'elenco immobili;

Inoltre, in data 24.06.2024, eseguiva l'aggiornamento delle provenienze, pregiudizievoli e ipoteche nel ventennio presso la Conservatoria di casale Monferrato.

## PATTI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

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

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Sull'immobile pignorato, attualmente, non risultano contratti di Locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, avente struttura in muratura portante e tetto in legno a più falde inclinate e copertura in parte in coppi tipo vecchio coppo piemontese ed in parte in tegole marsigliesi, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 stessa particella gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui (in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali - servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ben nota alle parti).

L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione in alcuni locali del piano terreno e primo in quanto risultano stati riattati ai fini abitativi, mentre il resto del fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Si trova in totale stato di abbandono con al suo interno ancora alcuni arredi e suppellettili, e si possono notare in alcune parti delle muratura verticali diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti



degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, e sulle volte/soffitti altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua, tipici dell'epoca della costruzione e dello stato di totale abbandono e non curanza.

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne, presumibilmente a norma alle normative dell'epoca della costruzione e/o riattamento, ma non è stato possibile verificarne il normale funzionamento per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati.

E' privo di classico impianto di climatizzazione invernale con caldaia a gas e radiatori. Il riscaldamento di alcuni locali al piano terreno e primo avveniva con una stufa a pellet. L'ACS avviene tramite boiler elettrico e l'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto del Monferrato da contatore esterno posto sulla strada. Non risulta allacciato alla fognatura comunale ma risulta avere una fognatura privata con fossa imhoff. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici.

L'edificio civile pignoramento è così composto:

al piano interrato: due vani cantina (di cui uno è risultato non accessibile) e vano scala di collegamento ai piani;  
al piano terreno: cucina, due camere, disimpegno e vano scala di collegamento ai piani, con due accessi indipendenti dal cortile comune sub.3;

al piano primo: n.3 camere, bagno, vano scala di collegamento ai piani, due balconi che si affacciano sul cortile interno, ex fienile a nudo tetto;

al piano secondo: n.2 camere e vano scala di collegamento ai piani;

L'edificio si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di cotto, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno vetro singolo con persiane in legno e porte interne in legno.

L'intero edificio, nel suo complesso, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e completamente in stato di abbandono, con le facciate intonacate ma che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi.

Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzati con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo

semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.

## **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

L'edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione.

Non sono stati rilevati alcun impianti tecnologici.

L'edificio pignoramento è così composto:

al piano terreno (in edificio principale): due locali di sgombero (identificati a catasto come ambienti adibiti alla lavorazione del latte);

al piano terreno (in edificio secondario): portico, locale di sgombero e locale ex stalla (identificati a catasto come ambienti adibiti allo stoccaggio del latte, sala mungitura e sala di attesa per la mungitura);

al piano primo: ex fienile;

Nella parte a valle del tetto si evidenzia che parte del manto di copertura formato da tegole marsigliesi è stato divelto probabilmente da un evento atmosferico di forte intensità, lasciando lo stesso con la struttura lignea a vista.

Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.

## PARTI COMUNI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria.

Dall'elaborato planimetrico prot. AL0010531 del 19.01.2009 e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.3, piano terreno, bene comune non censibile (cortile) comune ai sub.1 e 2.

Si evidenzia la presenza di un pozzo per la raccolta delle acque piovane posto a confine tra la particella 191 e la particella 192 e comune ad entrambe le proprietà.

Il CTU precisa inoltre che, in riferimento all'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il muro in divisione posto a nord fra il fabbricato oggetto di pignoramento (mappale 191 sub.1 e 2) e la limitrofa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terreno agricolo a prato mappale 179), è in comunione fra le due proprietà;

Oltre a ciò, il fabbricato oggetto di pignoramento (mappale 191 sub.1 e 2) ha il diritto di mantenere l'attuale posizionamento, verso la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terreno agricolo a prato mappale 179), dei pilastri su cui insiste il piccolo servizio igienico facente parte del fabbricato abitativo (mappale 191 sub.1).

Inoltre, la cunetta retrostante il fabbricato mappale 191 deve rimanere sempre libera e disponibile, non può essere occupata da cose, mezzi o altro, che possano impedire la sua utilizzazione;

### **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria.

Dall'elaborato planimetrico prot. AL0010531 del 19.01.2009 e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:

- sub.3, piano terreno, bene comune non censibile (cortile) comune ai sub.1 e 2.

Si evidenzia la presenza di un pozzo per la raccolta delle acque piovane posto a confine tra la particella 191 e la particella 192 e comune ad entrambe le proprietà.

Il CTU precisa inoltre che, in riferimento all'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il muro in divisione posto a nord fra il fabbricato oggetto di pignoramento (mappale 191 sub.1 e 2) e la limitrofa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terreno agricolo a prato mappale 179), è in comunione fra le due proprietà;

Oltre a ciò, il fabbricato oggetto di pignoramento (mappale 191 sub.1 e 2) ha il diritto di mantenere l'attuale posizionamento, verso la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terreno agricolo a prato mappale 179), dei pilastri su cui insiste il piccolo servizio igienico facente parte del fabbricato abitativo (mappale 191 sub.1).

Inoltre, la cunetta retrostante il fabbricato mappale 191 deve rimanere sempre libera e disponibile, non può

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

---

Risultano servitù passive sul bene pignorato. Infatti, in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali - servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ben nota alle parti.

Inoltre, come già evidenziato nella sezione "dati generali e ubicazione", per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192).

Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù a vantaggio del bene pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, a parere dello scrivente ed in previsione di una futura vendita, trascrivere tale servitù, altrimenti in mancanza, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

---

Risultano servitù passive sul bene pignorato. Infatti, in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali - servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ben nota alle parti.

Inoltre, come già evidenziato nella sezione "dati generali e ubicazione" dell'immobile sub.1, per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192).

Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù a vantaggio del bene pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, a parere dello scrivente ed in previsione di una futura vendita, trascrivere tale servitù, altrimenti in mancanza, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

---

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

\* Fondazioni: muratura;

- \* Esposizione: facciata principale a sud, facciata est in aderenza ad altri fabbricati, facciata ovest su verde privato, facciata retrostante a nord;
  - \* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.205 a cm.300;
  - \* Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;
  - \* Solai: solai piani in laterocemento;
  - \* Copertura: Tetto in legno a tre falde inclinate;
  - \* Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e tegole marsigliesi;
  - \* Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
  - \* Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica e marmette di cotto;
  - \* Infissi esterni ed interni: serramenti in legno a vetro singolo con persiane in legno, porte interne e d'ingresso in legno;
  - \* Volte: in putrelle e voltini in mattoni, a padiglione
  - \* Scale: in muratura;
  - \* impianto di riscaldamento: assente il riscaldamento tradizionale con radiatori e caldaia. ACS con boiler;
  - \* impianto elettrico: in parte sottotraccia a 220V ed in parte con canaline esterne avente origine da contatore ENEL posto all'interno dell'abitazione al piano terreno;
  - \* impianto idrico: presente con adduzione da acquedotto del monferrato;
- Non risultano altri impianti tecnologici.
- \* cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.2;
  - \* Posto auto: nessuno;
  - \* Dotazioni condominiali: nessuna;

## **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Dall'esame dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, le principali caratteristiche costruttive e tipologiche dell'immobile sono:

- \* Fondazioni: muratura;
- \* Esposizione: facciata retrostante a sud verso altra proprietà, facciata est in aderenza ad altri fabbricati, facciata ovest su verde privato, facciata principale a nord;
- \* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.270 a cm.300;
- \* Strutture verticali: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa e risultano a piombo;
- \* Copertura: Tetto in legno a due falde inclinate;
- \* Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e tegole marsigliesi;
- \* Pareti esterne ed interne: in piccola parte intonacate e principalmente in mattoni faccia a vista;
- \* Pavimentazione interna: battuto di cemento e terra;
- \* Infissi esterni ed interni: serramenti in legno a vetro singolo con persiane in legno, portoni in legno;
- \* Non risultano impianti tecnologici.
- \* cortile: Il fabbricato risulta con cortile pertinenziale comune con il sub.1;
- \* Posto auto: nessuno;
- \* Dotazioni condominiali: nessuna;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono. Al suo interno il CTU ha riscontrato ancora la presenza di alcuni arredi e suppellettili.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta libero da persone ed in totale stato di abbandono.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1982 al 16/10/1994	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	29/12/1982	56011	3896
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	26/01/1983	377	317
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	17/01/1983	252	
Dal 16/10/1994 al 27/11/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	16/10/1994	126451	9519
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE	14/11/1994	4841	3644

		MONFERRATO			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		CASALE MONFERRATO	04/11/1994	687	SERIE 1
Dal 27/11/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI	27/11/2006	53877	9498
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	15/12/2006	7317	4820
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il CTU precisa che:

- in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la venditrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Castelletto Merli 24/8/1904) si riserva il diritto vita natural durante di abitare nel fabbricato qui trasferito in due vani al piano terra del fabbricato stesso, che la venditrice si riserva di scegliere a suo gradimento;
- in riferimento all'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiara la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente, che il muro in divisione fra il fabbricato qui venduto e la limitrofa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è in comunione fra le due proprietà; dichiara inoltre la parte venditrice che la proprietà qui venduta ha diritto di mantenere l'attuale posizionamento verso la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dei pilastri su cui insiste piccolo servizio, parte del fabbricato qui venduto.

Inoltre, la parte venditrice dichiara che la cunetta retrostante il fabbricato deve rimanere sempre libera e disponibile, non può essere occupata da cose, mezzi o altro, che possano impedire la sua utilizzazione;

- in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali - servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ben nota alle parti.

La parte alienante dichiara che la costruzione del fabbricato principale e quello accessorio oggetto del presente atto risulta iniziato in data anteriore al 1/9/67 e garantisce che successivamente a detta data non sono stati effettuati interventi edilizi o di modifica di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1982 al 16/10/1994	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	29/12/1982	56011	3896
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	26/01/1983	377	317
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
CASALE MONFERRATO	17/01/1983	252			
Dal 16/10/1994 al 27/11/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO ARMANDO ACETO DI CASALE MONFERRATO	16/10/1994	126451	9519
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	14/11/1994	4841	3644
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
CASALE MONFERRATO	04/11/1994	687	SERIE 1		
Dal 27/11/2006 al 24/06/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI	27/11/2006	53877	9498
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CASALE MONFERRATO	15/12/2006	7317	4820

ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il CTU precisa che:

- in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la venditrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Castelletto Merli 24/8/1904) si riserva il diritto vita natural durante di abitare nel fabbricato qui trasferito in due vani al piano terra del fabbricato stesso, che la venditrice si riserva di scegliere a suo gradimento;
- in riferimento all'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dichiara la parte venditrice e ne prende atto la parte acquirente, che il muro in divisione fra il fabbricato qui venduto e la limitrofa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è in comunione fra le due proprietà; dichiara inoltre la parte venditrice che la proprietà qui venduta ha diritto di mantenere l'attuale posizionamento verso la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dei pilastri su cui insiste piccolo servizio, parte del fabbricato qui venduto.

Inoltre, la parte venditrice dichiara che la cunetta retrostante il fabbricato deve rimanere sempre libera e disponibile, non può essere occupata da cose, mezzi o altro, che possano impedire la sua utilizzazione;

- in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali – servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ben nota alle parti.

La parte alienante dichiara che la costruzione del fabbricato principale e quello accessorio oggetto del presente atto risulta iniziato in data anteriore al 1/9/67 e garantisce che successivamente a detta data non sono stati effettuati interventi edilizi o di modifica di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi.

Inoltre, il CTU precisa che al momento dell'atto, l'acquirente Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risultava CELIBE.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 15/12/2006  
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 1460  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 53878  
N° raccolta: 9499

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/03/2013  
Reg. gen. 1247 - Reg. part. 970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/03/2024  
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel predetto pignoramento veniva colpito l'immobile sito nel Comune di Alfiano Natta F.3 n.191/1 cat.A/2 vani 9;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI IN RETTIFICA**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 25/03/2024  
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1289  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il presente pignoramento risulta già trascritto il 19/3/2024 ai nn.1405/1185. L'immobile pignorato, come riportato nel titolo, risulta oggi soppresso avendo generato i nuovi subalterni 1 e 2 cui oggi è identificato.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CASALE MONFERRATO aggiornate al 24/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 15/12/2006  
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 1460  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 53878  
N° raccolta: 9499

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/03/2013  
Reg. gen. 1247 - Reg. part. 970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/03/2024  
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel predetto pignoramento veniva colpito l'immobile sito nel Comune di Alfiano Natta F.3 n.191/1 cat.A/2 vani 9;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI IN RETTIFICA**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 25/03/2024  
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1289  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il presente pignoramento risulta già trascritto il 19/3/2024 ai nn.1405/1185. L'immobile pignorato, come riportato nel titolo, risulta oggi soppresso avendo generato i nuovi subalterni 1 e 2 cui oggi è identificato.

## NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3).

Sono aree ed immobili di interesse documentario.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella seguente tabella. Sono possibili interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- recupero fienili esistenti come previsto dal precedente art. 4 lett. h) anche ai sensi della L.R. 9 del 29/04/2003
- ampliamento: nei limiti imposti dalla seguente tabella.

Sono ammessi inoltre:

a) con piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia la creazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature esistenti : mediante interventi di recupero ed eventuale ricostruzioni di parti o interi edifici pericolanti e/o non suscettibili di possibili recuperi mediante interventi edilizi minori; le condizioni di palese degrado strutturale dovranno essere dimostrate attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato. Il piano di recupero sarà finalizzato, oltre ch  al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione negli elementi deturpati e alla dotazione di aree a verde e parcheggio privato nelle misure previste al successivo art. 11.A a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. modif. il P.d.R.   trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale beni ambientali di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il P.d.R al suddetto parere; sono fatte salve le norme sul recupero dei rustici di cui alla L.R. 9 del 29/04/2003;

b) la nuova costruzione con provvedimento autorizzativo di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero non superiore al numero delle unit  immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilit  ad utilizzare, per tale funzione, i fabbricati esistenti.

Tali bassi fabbricati non possono superare i parametri edilizi di cui al precedente art.3. In ogni caso non potr  essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie fondiaria conteggiando tutti i fabbricati.

Per gli ampliamenti, sono ammessi una tantum nella misura del 20% come previsto dall'art. 4 lett.e); essi sono assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, non sono ammessi per la creazione di nuove unit  immobiliari, ma esclusivamente per il miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti.

**Art. 4 lett.e) - AMPLIAMENTO:**

Gli interventi di ampliamento sono volti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici.

Di norma e fatte salve diverse prescrizioni l'ampliamento   consentito fino alla saturazione dell'indice fondiario del lotto e sempre nel rispetto del rapporto di copertura e delle distanze prescritte.

Rientrano in tale definizione gli ampliamenti fuori sagoma anche eventualmente eccedenti il limite di cui al precedente comma, assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti.

In particolare saranno ammessi una tantum:

- modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale;
- ampliamenti del venti per cento della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni con un limite massimo di:
  - quaranta metri quadrati per gli edifici residenziali (comprese le residenze agricole);
  - cento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale-artigianale e commerciale per la vendita all'ingrosso (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso);
  - quaranta metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva artigianale di servizio, direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio (25 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso);
  - cento metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportiva (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso).

Rientra inoltre in tale definizione il recupero dei fienili in misura eccedente il limite del 20% della cubatura residenziale esistente (vedi lettera h), fatto salvo quanto disposto dalla L.R. n. 9 del 29/04/2003 recante le nuove "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

## **BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3).

Sono aree ed immobili di interesse documentario.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella seguente tabella. Sono possibili interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- recupero fienili esistenti come previsto dal precedente art. 4 lett. h) anche ai sensi della L.R. 9 del 29/04/2003
- ampliamento: nei limiti imposti dalla seguente tabella.

Sono ammessi inoltre:

a) con piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia la creazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature esistenti : mediante interventi di recupero ed eventuale ricostruzioni di parti o interi edifici pericolanti e/o non suscettibili di possibili recuperi mediante interventi edilizi minori; le condizioni di palese degrado strutturale dovranno essere dimostrate attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato. Il piano di recupero sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione negli elementi deturpati e alla dotazione di aree a verde e parcheggio privato nelle misure previste al successivo art. 11.A a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. modif. il P.d.R. è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale beni ambientali di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il P.d.R al suddetto parere; sono fatte salve le norme sul recupero dei rustici di cui alla L.R. 9 del 29/04/2003;

b) la nuova costruzione con provvedimento autorizzativo di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero non superiore al numero delle unità immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad utilizzare, per tale funzione, i fabbricati esistenti.

Tali bassi fabbricati non possono superare i parametri edilizi di cui al precedente art.3. In ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie fondiaria conteggiando tutti i fabbricati.

Per gli ampliamenti, sono ammessi una tantum nella misura del 20% come previsto dall'art. 4 lett.e); essi sono assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, non sono ammessi per la creazione di nuove unità immobiliari, ma esclusivamente per il miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti.

Art. 4 lett.e) - AMPLIAMENTO:

Gli interventi di ampliamento sono volti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici.

Di norma e fatte salve diverse prescrizioni l'ampliamento è consentito fino alla saturazione dell'indice fondiario del lotto e sempre nel rispetto del rapporto di copertura e delle distanze prescritte.

Rientrano in tale definizione gli ampliamenti fuori sagoma anche eventualmente eccedenti il limite di cui al precedente comma, assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti.

In particolare saranno ammessi una tantum:

- modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale;

- ampliamenti del venti per cento della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni con un limite massimo di:

- quaranta metri quadrati per gli edifici residenziali (comprese le residenze agricole);

- cento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale-artigianale e commerciale per la vendita all'ingrosso (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso);

- quaranta metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva artigianale di servizio, direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio (25 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso);

- cento metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportiva (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso).

Rientra inoltre in tale definizione il recupero dei fienili in misura eccedente il limite del 20% della cubatura residenziale esistente (vedi lettera h), fatto salvo quanto disposto dalla L.R. n. 9 del 29/04/2003 recante le nuove "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alfiano Natta inerenti

all'immobile pignorato (sub.1), non risultano stati rilasciati alcun permesso edilizio successivi al 01.09.1967.

Essendo l'edificio di vecchia costruzione (presumibilmente fine '800/inizi '900), l'immobile risulta agibile/abitabile.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

**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.

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, non sono state reperite presso il SUE di Alfiano Natta, ma eventualmente potrebbero essere, in tutto o in parte, in possesso dell'esecutato.

In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 23.02.1983 che però attualmente non è acquisibile e rilasciabile presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Alessandria) e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.(Testo Unico in materia edilizia);

Pertanto, in sua assenza, la corrispondenza verrà effettuata con l'attuale planimetria catastale datata 03.03.2015.

L'attuale situazione edilizia risulta quindi non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale prot. AL0041086 datata 03.03.2015 e lo stato dei luoghi riconducibili principalmente alla diversa distribuzione spazi interni, all'ampliamento per la costruzione di un servizio igienico posto al primo piano e alla modifica di aperture esterne (finestre), così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Alfiano Natta un Permesso Costruire in Sanatoria, quantificabile in €. 5.000 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali), comprensivo anche delle irregolarità edilizie riscontrate sull'unità immobiliare identificata al sub.2 (riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni e ampliamento per costruzione di basso fabbricato);

Si precisa che, per poter costruire il servizio igienico posto al primo piano, è stato necessario erigere al piano terreno due pilastri di dimensioni 40x40 cm. circa. Visto lo stato dei luoghi ed in particolare il muretto esistente con sovrastante rete metallica, parrebbe che tali pilastri siano stati costruiti totalmente sul terreno confinante (mappale 179) intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, già citata nell'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dove la parte venditrice dichiarava, e ne prende atto la parte acquirente, "che il muretto in divisione fra il fabbricato e la limitrofa proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è in comunione fra le due proprietà e che ha diritto di mantenere l'attuale posizionamento verso la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dei pilastri su cui insiste il piccolo servizio".

Considerato:

1) che lo scrivente ha potuto solo rilevare, con strumenti metrici, la distanza tra il muretto con rete di recinzione esistente ed il muro del fabbricato dell'esecutato in cm.95. Per poter stabilire l'esatto confine con la proprietà confinante, occorre effettuare un'azione di riconfinamento in contraddittorio con la proprietà confinante proprietaria del mappale 179 (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) così come sancito dagli artt.950-951 del c.c.;

- 2) che si tratta comunque di una "dichiarazione di parte" fatta in atto dal solo venditore;
- 3) che lo scrivente non ha trovato nessun riscontro in merito ad eventuali altri atti trascritti di assenso da parte della proprietà confinante in merito alle dichiarazioni citate nell'atto di vendita in capo ai Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 4) che l'ampliamento in questione ha una dimensione di m.1,60 x 5,00 per un totale di superficie pari a mq.8 di cui parrebbe, per lo stato dei luoghi, circa mq.2 ricadenti sul mappale 179;
- 5) che il regolamento edilizio/P.R.G.C. del Comune di Alfiano Natta ammette, una tantum, modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente ovvero sono sempre consentiti 25 mq. anche se superano tale percentuale;
- 6) che il regolamento edilizio/P.R.G.C. del Comune di Alfiano Natta ammette tali modesti ampliamenti esclusivamente nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti;

ciò considerato,

a parere dello scrivente, vi è una situazione di incertezza del confine tra i due fondi mappali 191 e 179 in quanto il muretto con recinzione esistente (che stabilisce lo stato dei luoghi), non coincide con il confine delineato dalla mappa originale d'impianto (unico supporto cartaceo utile per la determinazione di un confine). La determinazione di un confine avviene attraverso un rilievo topografico atto a rilevare caposalda d'impianto e confini esistenti limitrofi in modo da poter sovrapporre il rilievo alla mappa originale d'impianto.

Dall'esito della determinazione del confine, si aprirebbero due scenari totalmente diversi tra loro solo in funzione al fatto se l'ampliamento del bagno sia edificato a confine e totalmente ricadente sulla proprietà dell'esecutato, o se invece non lo sia e una porzione sia ricadente sulla proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### CASO 1: AMPLIAMENTO EDIFICATO A CONFINE E TOTALMENTE RICADENTE SULLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO:

Nel caso in cui risultasse che l'ampliamento posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale sia stato costruito a confine e quindi totalmente sulla proprietà dell'esecutato, ci sarebbero le condizioni di sanabilità dello stesso ampliamento sia a livello urbanistico e sia a livello catastale con conseguente conformità e stato legittimo dell'intero edificio fondamentali per la cessione del medesimo in quanto:

- 1) l'ampliamento ha una superficie inferiore ai mq.25 sempre consentiti dal P.R.G.C.;
- 2) l'edificazione risulterebbe anteriormente al 1967, così come citato nell'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove il venditore dichiara che "la costruzione del fabbricato principale e quello accessorio oggetto del presente atto risulta iniziato in data anteriore al 1/9/67 e garantisce che successivamente a detta data non sono stati effettuati interventi edilizi o di modifica di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi";
- 3) la richiesta di Permesso edilizio in sanatoria, potrebbe essere corredata da un atto di assenso di edificazione a confine (registrato e trascritto) da parte del proprietario confinante Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 4) la pratica catastale di Tipo Mappale e Docfa risulterebbe evadibile;

#### CASO 2: AMPLIAMENTO RICADENTE IN PARTE SULLA PROPRIETA' DELLA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

Nel caso in cui risultasse che l'ampliamento posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale sia stato costruito in parte sulla proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non ci sarebbero le condizioni di sanabilità dello stesso ampliamento sia a livello urbanistico e sia a livello catastale con la conseguente non conformità in quanto:

- 1) il regolamento edilizio/P.R.G.C. del Comune di Alfiano Natta ammette la costruzione di modesti ampliamenti esclusivamente nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. Ad oggi non sono stati reperiti alcun atto di assenso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in merito ad una costruzione ricadente sulla sua proprietà, ma si è trovato solo la dichiarazione del venditore nell'atto di vendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* circa "a mantenerli nell'attuale posizione". A parere dello scrivente, ad oggi non è possibile garantire i "diritti dei proprietari confinanti" per l'edificio principale dell'esecutato, così come citato nel P.R.G.C. vigente;
- 2) per concludere l'iter burocratico di regolarizzazione edilizia/catastale del fabbricato principale ed ottenere così l'agibilità dell'ampliamento e lo stato legittimo dell'intero edificio, è sempre necessario ed obbligatorio

l'aggiornamento catastale delle opere oggetto di sanatoria. Purtroppo, per effettuare l'accatastamento in questione, se un fabbricato o porzione di esso ricade su un'altra proprietà, non è possibile procedere con l'approvazione delle stesse se prima non si effettua un frazionamento del terreno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per stralciare l'area occupata della costruzione, trasferirne la proprietà all'esecutato tramite una vendita e/o un'eventuale usucapione;

3) non c'è ad oggi riscontro sulla volontà che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abbia intenzione di frazionare e/o stralciare l'area occupata dall'ampliamento (circa mq.2) per poi trasferirne la proprietà all'esecutato;

4) l'ampliamento, per i motivi sopra citati, deve essere considerato non sanabile e pertanto dovrà essere demolito.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alfiano Natta inerenti

all'immobile pignorato (sub.2), risultano stati rilasciati i seguenti permessi edilizi successivi al 01.09.1967:

- Domanda di riparazione del tetto del porticato prot.1057 del 27.07.1983 presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma considerata "manutenzione ordinaria" e quindi non necessaria di rilascio di concessioni e/o autorizzazioni edilizie da parte dello stesso Comune di Alfiano Natta;

- Denuncia di Inizio Attività prot.705 del 12.03.2007, presentata dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietario per ristrutturazione edilizia, con adeguamento dei locali esistenti a sala attesa per mungitura, con chiusura della parete lato interno cortile per sala mungitura e posa di pannelli coibentanti impermeabili sulle pareti e a soffitto per i locali mungitura. Rifacimento dei pavimenti con posa di piastrelle in gres antidrucciolo nei locali sala mungitura. Posa pozzetto a raccolta acque del lavaggio sala mungitura confluyente in cisterna esistente di raccolta;

- Denuncia di Inizio Attività prot.2615 del 28.09.2007, presentata dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietario, per VARIANTE POSTUMA alla D.I.A. n.705 del 12.03.2007, consistente in modifica di aperture esterne inerenti alla ristrutturazione edilizia, con adeguamento dei locali esistenti a sala attesa per mungitura e sala mungitura;

- Comunicazione di fine lavori relativa a D.I.A. prot.2616 del 28.09.2007, presentata dall'esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in qualità di proprietario, che in data 22.07.2007 sono stati ultimati i lavori autorizzati con i titoli abilitativi D.I.A. prot.705 del 12.03.2007 e D.I.A. prot.2615 del 28.09.2007

Essendo l'edificio di vecchia costruzione, l'immobile risulta agibile.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

**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.

Le Certificazioni relative a eventuali impianti elettrici dell'immobile agricolo, non sono state reperite presso il SUE di Alfiano Natta, ma eventualmente potrebbero essere, in tutto o in parte, in possesso dell'esecutato.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alfiano Natta e parti integranti del Denuncia di Inizio Attività prot.2615 del 28.09.2007 per VARIANTE POSTUMA alla D.I.A. n.705 del 12.03.2007, si sono riscontrate difformità edilizie e pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni, al basso fabbricato in ampliamento posto al piano terreno lato ovest e a modifica di aperture esterne oltre che riportare i locali alle sue destinazioni attuali, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. (all.7);

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Alfiano Natta un Permesso di Costruire in Sanatoria, ove i costi sono già stati quantificati sull'unità immobiliare identificata al sub.1;

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

catastali sono:

LOTTO UNICO:

Comune di Alfiano Natta, Via San Carlo n.66

C.F.- Fg.3, particella 191, sub.1, cat.A/2, classe 1, consistenza 9 vani, sup.cat. 259 mq., rendita €557,77, piano S1-T-1-2;

C.F.- Fg.3, particella 191, sub.2, cat.D/10, rendita €560,00, piano T-1;

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2

FG.3 MAPPALE 191 SUB.1: L'intero complesso immobiliare insistente sul mappale 191, è composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune (sub.3), di cui uno principale ad uso abitativo (sub.1), libero da tre lati, edificato su tre piani fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna, e l'altro accessorio (sub.2 attualmente censito al C.F. come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edifici destinati a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola), libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, senza scala di collegamento tra i piani. Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192), il tutto così come confermato dall'estratto di mappa e dalla documentazione fotografica. Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tale accesso con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi. Come già segnalato nella sezione "servitù", risulta invece trascritta una servitù di passaggio a sfavore dei beni pignorati, ovvero risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307, domanda giudiziale per accertamento diritti reali per servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Alfiano Natta, in frazione Casarello, a circa 1,5 Km dal centro del paese. Alfiano Natta è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 13,00 km<sup>2</sup> e conta 685 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Alfiano Natta è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine media di circa 280 m s.l.m. e dista circa Km.22 da Asti (ove si trova anche il più vicino Ospedale e svincolo autostradale), a circa Km.30 da Casale Monferrato e a circa Km. 45 da Alessandria e Vercelli. Nel comune di Alfiano Natta troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 191, Sub. 1, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 68.633,40

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1

FG.3 MAPPALE 191 SUB.2: Trattasi di edificio libero da tre lati, in parte (porticati) di vecchia costruzione edificata presumibilmente fine 1800 ed un parte (ex stalla) edificata presumibilmente tra il 1950/1960, edificato su due piani fuori terra senza scala di collegamento tra i piani, attualmente censito al C.F. come "fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edificio destinato a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola", avente cortile pertinenziale comune (sub.3) con il sub.1; Tale edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione. Visti i permessi comunali presentati nell'anno 2007, tale edificio doveva subire una importante ristrutturazione edilizia di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti in locali dedicati a "sala mungitura, stoccaggio e lavorazione del latte" probabilmente di ovini/caprini. Tale ristrutturazione edilizia, a parere dello scrivente e viste le condizioni attuali del fabbricato, parrebbe non essere mai stata effettuata anche se sono stati rilasciati i permessi edilizi, le comunicazioni di ultimazione dei lavori autorizzati e successivamente accatastato con le destinazioni dei locali autorizzati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 191, Sub. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 20.309,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale

valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il CTU ha utilizzato il metodo logico del confronto, cioè una valutazione effettuata su base comparativa tra il bene oggetto di stima e altri beni simili di valore noto. La valutazione dell'immobile viene effettuata sostanzialmente moltiplicando la superficie commerciale in mq. dell'unità immobiliare per il più probabile prezzo unitario a metro quadrato, attraverso un'indagine di mercato presso gli operatori del settore. Il CTU è poi passato alla stima diretta con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo presente delle caratteristiche e dello stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati ed i prezzi medi praticati in precedenti recenti vendite di immobili che potevano ritenersi simili, tenendo altresì conto della consistenza ed ubicazione degli stessi e fatte le dovute proporzioni, verificando e consultando quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dal sito web "www.agenziaterritorio.it" (rilevazioni anno 2023 - semestre 2), e dal Borsino immobiliare dal sito web "www.borsinoimmobiliare.it" e acquisendo informazioni da agenzie immobiliari della zona. Le indagini per la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati sono state effettuate, dunque, in riferimento alla tipologia del bene, utilizzando e ricavando i valori avuti a disposizione che il CTU ha ritenuto più corretti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2	311,97 mq	220,00 €/mq	€ 68.633,40	100,00%	€ 68.633,40
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato agricolo Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1	203,09 mq	100,00 €/mq	€ 20.309,00	100,00%	€ 20.309,00
Valore di stima:					€ 88.942,40

Valore di stima: € 88.942,40

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%
Attestato di prestazione Energetica	350,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	7200,00	€
Riconfinamento	450,00	€

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente segnala al G.E. che, come descritto nella sezione "Regolarità Edilizia" del sub.1, esiste un ampliamento per la costruzione di un servizio igienico al piano primo da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente, e posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale dell'esecutato.

Tale servizio igienico è sorretto al piano terreno da due pilastri di dimensioni 40x40 cm. circa. Visto lo stato dei luoghi ed in particolare il muretto esistente con sovrastante recinzione metallica, parrebbe che tali pilastri siano stati costruiti totalmente sul terreno confinante (mappale 179) intestato alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A parere dello scrivente, vi è una situazione di incertezza del confine tra i due fondi mappali 191 e 179 in quanto il muretto con recinzione esistente non coincide con il confine delineato dalla mappa originale d'impianto (unico supporto cartaceo utile per la determinazione di un confine).

E' opportuno, quindi, determinare il confine attraverso un rilievo topografico atto a rilevare caposaldi d'impianto e confini esistenti limitrofi in modo da poter sovrapporre il rilievo alla mappa originale d'impianto. Dall'esito della determinazione del confine, si aprirebbero due scenari totalmente diversi tra loro solo in funzione al fatto se l'ampliamento del bagno sia edificato a confine e totalmente ricadente sulla proprietà dell'esecutato, o se invece non lo sia e una porzione sia ricadente sulla proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### CASO 1: AMPLIAMENTO EDIFICATO A CONFINE E TOTALMENTE RICADENTE SULLA PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO:

Nel caso in cui risultasse che l'ampliamento posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale sia stato costruito a confine e quindi totalmente sulla proprietà dell'esecutato, ci sarebbero le condizioni di sanabilità dello stesso ampliamento sia a livello urbanistico e sia a livello catastale con conseguente conformità e stato legittimo dell'intero edificio fondamentali per la cessione del medesimo in quanto:

- 1) l'ampliamento ha una superficie inferiore ai mq.25 sempre consentiti dal P.R.G.C.;
- 2) l'edificazione risulterebbe anteriormente al 1967, così come citato nell'atto di vendita in capo al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove il venditore dichiara che "la costruzione del fabbricato principale e quello accessorio oggetto del presente atto risulta iniziato in data anteriore al 1/9/67 e garantisce che successivamente a detta data non sono stati effettuati interventi edilizi o di modifica di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti amministrativi";
- 3) la richiesta di Permesso edilizio in sanatoria, potrebbe essere corredata da un atto di assenso di edificazione a confine (registrato e trascritto) da parte del proprietario confinante Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- 4) la pratica catastale di Tipo Mappale e Docfa risulterebbe evadibile;

### CASO 2: AMPLIAMENTO RICADENTE IN PARTE SULLA PROPRIETÀ DELLA SIG.RA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*:

Nel caso in cui risultasse che l'ampliamento posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale sia stato costruito in parte sulla proprietà della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, non ci sarebbero le condizioni di sanabilità dello stesso ampliamento sia a livello urbanistico e sia a livello catastale con la conseguente non conformità in quanto:

- 1) il regolamento edilizio/P.R.G.C. del Comune di Alfiano Natta ammette la costruzione di modesti ampliamenti esclusivamente nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. Ad oggi non sono stati reperiti alcun atto di assenso da parte della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in merito ad una costruzione ricadente sulla sua proprietà, ma si è trovato solo la dichiarazione del venditore nell'atto di vendita \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* circa "a mantenerli nell'attuale posizione". A parere dello scrivente, ad oggi non è possibile garantire i "diritti dei proprietari confinanti" per l'edificio principale dell'esecutato, così come citato nel P.R.G.C. vigente;
- 2) per concludere l'iter burocratico di regolarizzazione edilizia/catastale del fabbricato principale ed ottenere così l'agibilità dell'ampliamento e lo stato legittimo dell'intero edificio, è sempre necessario ed obbligatorio l'aggiornamento catastale delle opere oggetto di sanatoria. Purtroppo, per effettuare l'accatastamento in questione, se un fabbricato o porzione di esso ricade su un'altra proprietà, non è possibile procedere con

l'approvazione delle stesse se prima non si effettua un frazionamento del terreno della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per stralciare l'area occupata della costruzione, trasferirne la proprietà all'esecutato tramite una vendita e/o un'eventuale usucapione;

3) non c'è ad oggi riscontro sulla volontà che la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* abbia intenzione di frazionare e/o stralciare l'area occupata dall'ampliamento (circa mq.2) per poi trasferirne la proprietà all'esecutato;

4) l'ampliamento, per i motivi sopra citati, deve essere considerato non sanabile e pertanto dovrà essere demolito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 29/07/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Zatti Andrea

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO IMMOBILI E ELENCO SUB. (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - tavola difformità riscontrate (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 27/05/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
36 di 46





- ✓ N° 9 Altri allegati - check list
- ✓ N° 10 Altri allegati - Perizia Privacy
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale accesso immobili
- ✓ N° 12 Altri allegati - ricevuta invio perizia alle parti
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificati dell'esecutato (Aggiornamento al 19/06/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2

FG.3 MAPPALE 191 SUB.1: L'intero complesso immobiliare insistente sul mappale 191, è composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune (sub.3), di cui uno principale ad uso abitativo (sub.1), libero da tre lati, edificato su tre piani fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna, e l'altro accessorio (sub.2 attualmente censito al C.F. come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edifici destinati a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola), libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, senza scala di collegamento tra i piani. Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192), il tutto così come confermato dall'estratto di mappa e dalla documentazione fotografica. Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tale accesso con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, gli immobili pignorati Fig.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi. Come già segnalato nella sezione "servitù", risulta invece trascritta una servitù di passaggio a sfavore dei beni pignorati, ovvero risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307, domanda giudiziale per accertamento diritti reali per servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Alfiano Natta, in frazione Casarello, a circa 1,5 Km dal centro del paese. Alfiano Natta è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 13,00 km<sup>2</sup> e conta 685 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Alfiano Natta è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine media di circa 280 m s.l.m. e dista circa Km.22 da Asti (ove si trova anche il più vicino Ospedale e svincolo autostradale), a circa Km.30 da Casale Monferrato e a circa Km. 45 da Alessandria e Vercelli. Nel comune di Alfiano Natta troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc... Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 191,

Sub.	1,	Categoria	A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)			

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3). Sono aree ed immobili di interesse documentario. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella seguente tabella. Sono possibili interventi di: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo A - ristrutturazione edilizia di tipo B - recupero fienili esistenti come previsto dal precedente art. 4 lett. h) anche ai sensi della L.R. 9 del 29/04/2003 - ampliamento: nei limiti imposti dalla seguente tabella. Sono ammessi inoltre: a) con piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia la creazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature esistenti : mediante interventi di recupero ed eventuale ricostruzioni di parti o interi edifici pericolanti e/o non suscettibili di possibili recuperi mediante interventi edilizi minori; le condizioni di palese degrado strutturale dovranno essere dimostrate attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato. Il piano di recupero sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione negli elementi deturpati e alla dotazione di aree a verde e parcheggio privato nelle misure previste al successivo art. 11.A a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. modif. il P.d.R. è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale beni ambientali di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i la quale esprime parere vincolante. Il

Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il P.d.R al suddetto parere; sono fatte salve le norme sul recupero dei rustici di cui alla L.R. 9 del 29/04/2003; b) la nuova costruzione con provvedimento autorizzativo di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero non superiore al numero delle unità immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad utilizzare, per tale funzione, i fabbricati esistenti. Tali bassi fabbricati non possono superare i parametri edilizi di cui al precedente art.3. In ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie fondiaria conteggiando tutti i fabbricati. Per gli ampliamenti, sono ammessi una tantum nella misura del 20% come previsto dall'art. 4 lett.e); essi sono assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, non sono ammessi per la creazione di nuove unità immobiliari, ma esclusivamente per il miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. Art. 4 lett.e) - AMPLIAMENTO: Gli interventi di ampliamento sono volti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici. Di norma e fatte salve diverse prescrizioni l'ampliamento è consentito fino alla saturazione dell'indice fondiario del lotto e sempre nel rispetto del rapporto di copertura e delle distanze prescritte. Rientrano in tale definizione gli ampliamenti fuori sagoma anche eventualmente eccedenti il limite di cui al precedente comma, assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. In particolare saranno ammessi una tantum: - modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale; - ampliamenti del venti per cento della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni con un limite massimo di: - quaranta metri quadrati per gli edifici residenziali (comprese le residenze agricole); - cento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale-artigianale e commerciale per la vendita all'ingrosso (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso); - quaranta metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva artigianale di servizio, direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio (25 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso); - cento metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportiva (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso). Rientra inoltre in tale definizione il recupero dei fienili in misura eccedente il limite del 20% della cubatura residenziale esistente (vedi lettera h), fatto salvo quanto disposto dalla L.R. n. 9 del 29/04/2003 recante le nuove "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1  
FG.3 MAPPALE 191 SUB.2: Trattasi di edificio libero da tre lati, in parte (porticati) di vecchia costruzione edificata presumibilmente fine 1800 ed un parte (ex stalla) edificata presumibilmente tra il 1950/1960, edificato su due piani fuori terra senza scala di collegamento tra i piani, attualmente censito al C.F. come "fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edificio destinato a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola", avente cortile pertinenziale comune (sub.3) con il sub.1; Tale edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione. Visti i permessi comunali presentati nell'anno 2007, tale edificio doveva subire una importante ristrutturazione edilizia di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti in locali dedicati a "sala mungitura, stoccaggio e lavorazione del latte" probabilmente di ovini/caprini. Tale ristrutturazione edilizia, a parere dello scrivente e viste le condizioni attuali del fabbricato, parrebbe non essere mai stata effettuata anche se sono stati rilasciati i permessi edilizi, le

comunicazioni di ultimazione dei lavori autorizzati e successivamente accatastato con le destinazioni dei locali autorizzati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 191, Sub. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3). Sono aree ed immobili di interesse documentario. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella seguente tabella.

Sono possibili interventi di: - manutenzione ordinaria - manutenzione straordinaria - restauro e risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia di tipo A - ristrutturazione edilizia di tipo B - recupero fienili esistenti come previsto dal precedente art. 4 lett. h) anche ai sensi della L.R. 9 del 29/04/2003 - ampliamento: nei limiti imposti dalla seguente tabella. Sono ammessi inoltre: a) con piano di recupero esteso all'intera cellula edilizia la creazione di nuove unità immobiliari all'interno delle cubature esistenti : mediante interventi di recupero ed eventuale ricostruzioni di parti o interi edifici pericolanti e/o non suscettibili di possibili recuperi mediante interventi edilizi minori; le condizioni di palese degrado strutturale dovranno essere dimostrate attraverso perizia asseverata da tecnico abilitato. Il piano di recupero sarà finalizzato, oltre che al migliore utilizzo di tutti i volumi costituenti la cellula stessa, all'eliminazione negli elementi deturpati e alla dotazione di aree a verde e parcheggio privato nelle misure previste al successivo art. 11.A a norma dell'art. 41 bis della L.R. 56/77 e succ. modif. il P.d.R. è trasmesso subito dopo l'adozione alla Commissione Regionale beni ambientali di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i la quale esprime parere vincolante. Il Consiglio Comunale con la deliberazione di approvazione adegua il P.d.R al suddetto parere; sono fatte salve le norme sul recupero dei rustici di cui alla L.R. 9 del 29/04/2003; b) la nuova costruzione con provvedimento autorizzativo di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero non superiore al numero delle unità immobiliari, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad utilizzare, per tale funzione, i fabbricati esistenti. Tali bassi fabbricati non possono superare i parametri edilizi di cui al precedente art.3. In ogni caso non potrà essere superato complessivamente il rapporto di copertura del 50% sulla superficie fondiaria conteggiando tutti i fabbricati. Per gli ampliamenti, sono ammessi una tantum nella misura del 20% come previsto dall'art. 4 lett.e); essi sono assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, non sono ammessi per la creazione di nuove unità immobiliari, ma esclusivamente per il miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. Art. 4 lett.e) - AMPLIAMENTO: Gli interventi di ampliamento sono volti alla realizzazione di nuove opere, su edifici esistenti, al fine di incrementare la superficie lorda di pavimento (Slp) e la volumetria (V) preesistenti mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato oppure la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma, disciplinati con specifiche prescrizioni relative alla quantificazione dell'incremento consentito, agli allineamenti, alle altezze massime degli edifici. Di norma e fatte salve diverse prescrizioni l'ampliamento è consentito fino alla saturazione dell'indice fondiario del lotto e sempre nel rispetto del rapporto di copertura e delle distanze prescritte. Rientrano in tale definizione gli ampliamenti fuori sagoma anche eventualmente eccedenti il limite di cui al precedente comma, assentibili una sola volta per la durata di vigenza del P.R.G., unicamente nel rigoroso rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto dell'intervento, finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico funzionali nel rispetto delle distanze dai confini e dei diritti dei proprietari confinanti. In particolare saranno ammessi una tantum: - modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente, 25 mq. sono consentiti anche se superano tale percentuale; - ampliamenti del venti per cento della superficie utile esistente per tutte le altre destinazioni con un limite massimo di: - quaranta metri quadrati per gli edifici residenziali (comprese le residenze agricole); - cento metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva industriale-artigianale e commerciale per la vendita all'ingrosso (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso); - quaranta metri quadrati negli edifici a destinazione produttiva artigianale di servizio, direzionale e commerciale per la vendita al dettaglio (25 mq sono comunque

consentiti anche se superano il 20% ammesso); - cento metri quadrati negli edifici a destinazione turistico-ricettiva e sportiva (50 mq sono comunque consentiti anche se superano il 20% ammesso). Rientra inoltre in tale definizione il recupero dei fienili in misura eccedente il limite del 20% della cubatura residenziale esistente (vedi lettera h), fatto salvo quanto disposto dalla L.R. n. 9 del 29/04/2003 recante le nuove "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

**Prezzo base d'asta: € 78.274,13**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 39/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 78.274,13**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 191, Sub. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	311,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Trattasi di fabbricato indipendente ad uso civile abitazione priva di autorimessa, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, avente struttura in muratura portante e tetto in legno a più falde inclinate e copertura in parte in coppi tipo vecchio coppo piemontese ed in parte in tegole marsigliesi, avente cortile pertinenziale comune con il sub.2 stessa particella gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui (in riferimento all'atto di vendita in capo al Sig. **** Omissis ****, la parte acquirente prende atto che risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307 domanda giudiziale per accertamento diritti reali - servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ben nota alle parti). L'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione in alcuni locali del piano terreno e primo in quanto risultano stati riattati ai fini abitativi, mentre il resto del fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Si trova in totale stato di abbandono con al suo interno ancora alcuni arredi e suppellettili, e si possono notare in alcune parti delle murature verticali diversi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, e sulle volte/soffitti altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua, tipici dell'epoca della costruzione e dello stato di totale abbandono e non curanza. L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato in parte sottotraccia ed in parte con canaline esterne, presumibilmente a norma alle normative dell'epoca della costruzione e/o riattamento, ma non è stato possibile verificarne il normale funzionamento per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati. E' privo di classico impianto di climatizzazione invernale con caldaia a gas e radiatori. Il riscaldamento di alcuni locali al piano terreno e primo avveniva con una stufa a pellet. L'ACS avviene tramite boiler elettrico e l'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto del Monferrato da contatore esterno posto sulla strada. Non risulta allacciato alla fognatura comunale ma risulta avere una fognatura privata con fossa imhoff. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. L'edificio civile pignoramento è così composto: al piano interrato: due vani cantina (di cui uno è risultato non accessibile) e vano scala di collegamento ai piani; al piano terreno: cucina, due camere, disimpegno e vano scala di collegamento ai piani, con due accessi indipendenti dal cortile comune sub.3; al piano primo: n.3 camere, bagno, vano scala di collegamento ai piani, due balconi che si affacciano sul cortile interno, ex fienile a nudo tetto; al piano secondo: n.2 camere e vano scala di collegamento ai piani; L'edificio si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di cotto, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno vetro singolo con persiane in legno e porte interne in legno. L'intero edificio, nel suo complesso, si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione e completamente in stato di abbandono, con le facciate intonacate ma che non manifestano fessurazioni o evidenti vizi. Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzati con materiali standard riferiti all'epoca della costruzione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>FG.3 MAPPALE 191 SUB.1: L'intero complesso immobiliare insistente sul mappale 191, è composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune (sub.3), di cui uno principale ad uso abitativo (sub.1), libero da tre lati, edificato su tre piani fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna, e l'altro accessorio (sub.2 attualmente censito al C.F. come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edifici destinati a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola), libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, senza scala di collegamento tra i piani. Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello</p>		

	<p>carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192), il tutto così come confermato dall'estratto di mappa e dalla documentazione fotografica. Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tale accesso con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi. Come già segnalato nella sezione "servitù", risulta invece trascritta una servitù di passaggio a sfavore dei beni pignorati, ovvero risulta trascritta il 20/1/2004 ai nn.391/307, domanda giudiziale per accertamento diritti reali per servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202 di proprietà **** Omissis ****. Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Alfiano Natta, in frazione Casarello, a circa 1,5 Km dal centro del paese. Alfiano Natta è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. Esso si estende su 13,00 km<sup>2</sup> e conta 685 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione (01.01.2024-Istat). La zona sismica per il territorio di Alfiano Natta è Zona sismica 4, cioè Zona con pericolosità sismica molto bassa. E' classificata in zona climatica E e ha 2.717 gradi giorno. Si trova ad una altitudine media di circa 280 m s.l.m. e dista circa Km.22 da Asti (ove si trova anche il più vicino Ospedale e svincolo autostradale), a circa Km.30 da Casale Monferrato e a circa Km. 45 da Alessandria e Vercelli. Nel comune di Alfiano Natta troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 2 - Fabbricato agricolo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 191, Sub. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 191, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	203,09 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione. Non sono stati rilevati alcun impianti tecnologici. L'edificio pignoramento è così composto: al piano terreno (in edificio principale): due locali di sgombero (identificati a catasto come ambienti adibiti alla lavorazione del latte); al piano terreno (in edificio secondario): portico, locale di sgombero e locale ex stalla (identificati a catasto come ambienti adibiti allo stoccaggio del latte, sala mungitura e sala di attesa per la mungitura); al piano primo: ex fienile; Nella parte a valle del tetto si evidenzia che parte del manto di copertura formato da tegole marsigliesi è stato divelto probabilmente da un evento atmosferico di forte intensità, lasciando lo stesso con la struttura lignea a vista. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in pessimo stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di scarsa rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia rurale.		
<b>Descrizione:</b>	FG.3 MAPPALE 191 SUB.2: Trattasi di edificio libero da tre lati, in parte (porticati) di vecchia costruzione edificata presumibilmente fine 1800 ed un parte (ex stalla) edificata presumibilmente tra il 1950/1960, edificato su due piani fuori terra senza scala di collegamento tra i piani, attualmente censito al C.F. come "fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edificio destinato a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola", avente cortile pertinenziale comune (sub.3) con il sub.1; Tale edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione. Visti i permessi comunali presentati nell'anno 2007, tale edificio doveva subire una importante ristrutturazione edilizia di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti in locali dedicati a "sala mungitura, stoccaggio e lavorazione del latte" probabilmente di ovini/capri. Tale ristrutturazione edilizia, a parere dello scrivente e viste le condizioni attuali del fabbricato, parrebbe non essere mai stata effettuata anche		

	se sono stati rilasciati i permessi edilizi, le comunicazioni di ultimazione dei lavori autorizzati e successivamente accatastato con le destinazioni dei locali autorizzati.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero



**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO S1-T-1-2**

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 15/12/2006  
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 1460  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 53878  
N° raccolta: 9499

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/03/2013  
Reg. gen. 1247 - Reg. part. 970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/03/2024  
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel predetto pignoramento veniva colpito l'immobile sito nel Comune di Alfiano Natta F.3 n.191/1 cat.A/2 vani 9;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI IN RETTIFICA**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 25/03/2024  
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1289  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il presente pignoramento risulta già trascritto il 19/3/2024 ai nn.1405/1185. L'immobile pignorato, come riportato nel titolo, risulta oggi soppresso avendo generato i nuovi subalterni 1 e 2 cui oggi è identificato.



**BENE N° 2 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A ALFIANO NATTA (AL) - VIA SAN CARLO 66 - FRAZ. CASARELLO, PIANO T-1**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 15/12/2006  
Reg. gen. 7318 - Reg. part. 1460  
Quota: 1/1  
Importo: € 290.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Rogante: NOTAIO PIERGIORGIO AMICI CEVA DI NUCETTO DI ASTI  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 53878  
N° raccolta: 9499

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI EMESSO DAL TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 08/03/2013  
Reg. gen. 1247 - Reg. part. 970  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 19/03/2024  
Reg. gen. 1405 - Reg. part. 1185  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Nel predetto pignoramento veniva colpito l'immobile sito nel Comune di Alfiano Natta F.3 n.191/1 cat.A/2 vani 9;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI PRESSO IL TRIBUNALE DI VERCELLI IN RETTIFICA**  
Trascritto a CASALE MONFERRATO il 25/03/2024  
Reg. gen. 1532 - Reg. part. 1289  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il presente pignoramento risulta già trascritto il 19/3/2024 ai nn.1405/1185. L'immobile pignorato, come riportato nel titolo, risulta oggi soppresso avendo generato i nuovi subalterni 1 e 2 cui oggi è identificato.

