

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	10
Confini.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	19
Normativa urbanistica	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	20
Regolarità edilizia	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	21
Vincoli od oneri condominiali.....	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	22
Lotto 2	23
Descrizione	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T.....	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	24
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T.....	25
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	25
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	25
Titolarità	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T.....	26
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Tревille (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	26

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	26
Confini	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	27
Consistenza	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	27
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	28
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	29
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	29
Dati Catastali	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	29
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	30
Precisazioni	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	31
Stato conservativo	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	31
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	31
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	32
Parti Comuni	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	32
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	32
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	32
Caratteristiche costruttive prevalenti	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	33

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	33
Stato di occupazione	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	33
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	34
Provenienze Ventennali	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	34
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	35
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	37
Formalità pregiudizievoli	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	38
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	39
Normativa urbanistica	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	40
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	41
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	41
Regolarità edilizia	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	41
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	42
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	43
Vincoli od oneri condominiali	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	43
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	44
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	44
Lotto 3	45
Descrizione	46
Completezza documentazione ex art. 567	46
Titolarità	46
Confini	47
Cronistoria Dati Catastali	47
Dati Catastali	47
Precisazioni	47

Caratteristiche costruttive prevalenti	48
Stato di occupazione	48
Provenienze Ventennali	48
Formalità pregiudizievoli	50
Normativa urbanistica	50
Vincoli od oneri condominiali	51
Lotto 4	52
Descrizione	53
Completezza documentazione ex art. 567	53
Titolarità	53
Confini	53
Consistenza	54
Cronistoria Dati Catastali	54
Dati Catastali	54
Precisazioni	55
Stato conservativo	55
Stato di occupazione	55
Provenienze Ventennali	55
Formalità pregiudizievoli	56
Normativa urbanistica	57
Stima / Formazione lotti	58
Lotto 1	58
Lotto 2	60
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Riserve e particolarità da segnalare	63
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2025 del R.G.E.	65
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	67

All'udienza del 30/07/2025, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°
- **Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Treville (AL) - via Bettola Vecchia, piano T
- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Treville (AL) - via Bettola Nuova, piano T

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (monofamiliare) facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, sedimi e pertinenze, oltre ad unità immobiliare accessoria, (vedi bene n°2), facenti parte del lotto uno.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla rimessa stessa, oltre ad unità immobiliare abitativa, sedimi ed aree pertinenziali, (vedi bene n°1) facenti parte del lotto uno.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.20255 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - altro foglio c.t. - particelle n°232 - 228 - 230.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - altro foglio c.t. - particelle n°232 - 228 - 230.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	105,22 mq	126,00 mq	1	126,00 mq	0,00 m	T-S1
Balcone	24,56 mq	24,56 mq	0,33	8,10 mq	0,00 m	T
Cantina e c.t.	80,94 mq	94,00 mq	0,40	37,60 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				171,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,70 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie, con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	26,28 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie c.f., con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 231, Sub. 5 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 189 mq Rendita € 356,36 Piano S1-T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 231, Sub. 4 Categoria C6 Cl.U, Cons. 28 Superficie catastale 32 mq Rendita € 70,86 Piano S1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

ASTE GIUDIZIARIE®	4	231	5	A2	1	6	189 mq	356,36 €	S1-T	
----------------------	---	-----	---	----	---	---	--------	----------	------	--

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano

derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 02.05.2013.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

Fa invece eccezione la piscina, realizzata in data successiva alle planimetrie attualmente in atti che, pur risultando debitamente autorizzata dal punto di vista edilizio (pratica del 2015), non risulta nè inserita in mappa c.t. (>20,00 mq - vedi Agenzia Entrate - circolare 44/E 16.12.2016), nè censita al catasto dei fabbricati.

Fatte salve diverse disposizioni della procedura, secondo opinione dello scrivente, al fine di poter identificare negli avvisi e nella vendita la situazione corrispondente, si dovrebbe provvedere alla regolarizzazione catastale provvedendo, prima al rilievo topografico per inserimento/aggiornamento della mappa catastale, ed in seguito ad aggiornamento delle planimetrie c.f. con rappresentazione della piscina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	231	4		C6	U	28	32 mq	70,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano

derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 02.05.2013.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sulla consistenza, indi un differente censimento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione di interventi di aggiornamento operati all'interno dell'abitazione, quali, a titolo esemplificativo, alcune pavimentazioni, i serramenti perimetrali esterni, le porte di passata interne, il terrazzo chiuso e coperto a due lati in verandata all'estremità sud ecc.

Non si dispone della certificazione degli impianti, nè risulta possibile effettuare indagini invasive sotto-traccia, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adeguamento di conformità a norma mediante tecnici specializzati, sarebbe auspicabile.

Emergono invece criticità alle murature perimetrali del piano seminterrato (cantina e rimessa) con marcate efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità; parimenti si rendono necessari interventi di ripristino dei sottobalconi con eventuale impermeabilizzazione dell'estradosso di calpestio così come interventi manutentivi alle ringhiere.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotoafica allegata in appendice.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione della destinazione d'uso propria. Si rilevano tuttavia efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità probabilmente stimolati anche dalla porzione controterra e/o dallo zoccolo lapideo esterno.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Le finiture della porzione abitativa risultano essere di tipo corrente in linea generale.

L'unità immobiliare internamente si compone come segue.

Al piano terreno:

- ingresso in soggiorno living con veranda all'estremità sud connessa con soluzione di continuità in unico ambiente;
- cucina
- n°3 camere e n°1 servizio igienico tra loro disimpegnate da piccolo disimpegno centrale;
- balcone a contorno dei lati sud-ovest e nord-ovest;

Al piano inferiore:

- ampia ed abbondante cantina accessibile dalla rimessa (non materialmente delimitata) con annessa centrale termica;

Sedimi e accessori:

- il fabbricato risulta inserito all'interno di sedime pertinenziale con accesso pedonale (civico 15/A) che, poco oltre, carraio (privo di civico). L'area risulta in parte piantumata a giardino ed in parte destinata a spazi di manovra ad anditi carrai. Lungo la porzione sud pertinenziale si trova una piscina avente dimensioni indicative pari a circa mt 10,00+1.20 di lunghezza e circa mt 3.80 di larghezza. All'atto del sopralluogo con il custode risultava in disuso con evidente esigenza di interventi manutentivi tanto alla vasca che ai relativi impianti/pompe/filtri ecc.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per un'esatta rappresentazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Le finiture risultano conformi alla destinazione d'uso propria (autorimessa), dotata di pavimentazione in battuto di cemento (a tratti sgretolato) ed ampio portone metallico ad azionamento manuale, con vetrate lucifere superiori e porta di passo in sede.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (16.9.2025), l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutata che, tuttavia, dichiarava a verbale l'imminente rilascio/liberazione dell'abitazione entro il successivo 15 dicembre (*vedi verbale Custode - primo accesso).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (16.9.2025), l'unità immobiliare risultava occupata dall'esecutata che, tuttavia, dichiarava a verbale l'imminente rilascio/liberazione dell'abitazione entro il successivo 15 dicembre (*vedi verbale Custode - primo accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice esecutata, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice eseguita, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 08/07/2015
Reg. gen. 3000 - Reg. part. 317
Importo: € 177.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 118.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369
Importo: € 145.468,49

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 08/07/2015

Reg. gen. 3000 - Reg. part. 317

Importo: € 177.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 118.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024

Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369

Importo: € 145.468,49

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165

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

Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzone di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzone di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Treville a mezzo pec del 2.9.2025 e successivo sollecito del 18.9.2025.

Previ accordi e compatibilmente con la disponibilità dell'ufficio, in data 3.10.2025 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- concessione edilizia n.05/1999 rilasciata l'11.02.2003 in capo a [REDACTED] per lavori ristrutturazione ed ampliamento relativo a trasformazione di terrazzo coperto e chiuso a due lati in veranda;
- C.I.L.A. per attività edilizia libera (pratica 11bis/2011) prot. 888 del 25.11.2011, avente in oggetto la realizzazione della centrale termica interna al locale autorimessa e sostituzione della caldaia esistente;
- D.I.A. in sanatoria, (pratica 01/2012) del 26.07.2012 avente in oggetto varie regolarizzazioni;
- Attestazione di agibilità rilasciata il 26.09.2013 ed allegate dichiarazioni di conformità;

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, sia l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio sia, a corredo, la relazione tecnica di asseverazione di conformità, la dichiarazione del d.l. ai fini dell'agibilità ed il certificato di collaudo.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Treville a mezzo pec del 2.9.2025 e successivo sollecito del 18.9.2025.

Previ accordi e compatibilmente con la disponibilità dell'ufficio, in data 3.10.2025 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- concessione edilizia n.05/1999 rilasciata l'11.02.2003 in capo a [REDACTED] per lavori ristrutturazione ed ampliamento relativo a trasformazione di terrazzo coperto e chiuso a due lati in veranda;
- C.I.L.A. per attività edilizia libera (pratica 11bis/2011) prot. 888 del 25.11.2011, avente in oggetto la realizzazione della centrale termica interna al locale autorimessa e sostituzione della caldaia esistente;
- D.I.A. in sanatoria, (pratica 01/2012) del 26.07.2012 avente in oggetto varie regolarizzazioni;
- Attestazione di agibilità rilasciata il 26.09.2013 ed allegate dichiarazioni di conformità;
- Permesso di costruire n°13/2015 del 20.08.2015 per rifacimento di un tratto di muro di sostegno e realizzazione di una piscina posta all'interno di un'area cortilizia con sistemazione del giardino circostante.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, risulta sia l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio sia, a corredo, la relazione tecnica di asseverazione di conformità, la dichiarazione del d.l. ai fini dell'agibilità ed il certificato di collaudo.

Quanto alla successiva realizzazione della piscina, il titolo autorizzativo edilizio, risulta effettivamente rilasciato.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro

centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO 15/A, PIANO T-S1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto.

E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali.

Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud.

Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.20255 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.20255 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.20255 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

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)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	51,53 mq	70,10 mq	1	70,10 mq	0,00 m	T
Cantina	5,60 mq	8,40 mq	0,33	2,77 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				72,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,87 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie, con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	50,10 mq	69,70 mq	1	69,70 mq	0,00 m	1°
Cantina	4,80 mq	7,45 mq	0,33	2,46 mq	0,00 m	S1
Balcone	5,75 mq	5,75 mq	0,33	1,90 mq	0,00 m	1°

Totale superficie convenzionale:	74,06 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	74,06 mq	

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie, con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,27 mq	71,45 mq	1	71,45 mq	0,00 m	2°
Cantina	4,85 mq	5,90 mq	0,33	1,95 mq	0,00 m	S1
Balcone	5,75 mq	5,75 mq	0,33	1,90 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				75,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,30 mq		

Superfici ricavate graficamente dalle planimetrie, con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 230, Sub. 4 Categoria A3 Cl.u, Cons. 3 Superficie catastale 71 mq Rendita € 127,05 Piano T-S1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

Si precisa che l'unità immobiliare, secondo gli stradari attuali, risulta ubicata in via Fulvio Mazzucco.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 230, Sub. 5 Categoria A3 Cl.u, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 169,40 Piano 1°-S1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

Si precisa che l'unità immobiliare, secondo gli stradari attuali, risulta ubicata in via Fulvio Mazzucco.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 230, Sub. 6 Categoria A3 Cl.u, Cons. 4,5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 190,57 Piano 2°-S1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

Si precisa che l'unità immobiliare, secondo gli stradari attuali, risulta ubicata in via Fulvio Mazzucco.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	230	4		A3	u	3	71 mq	127,05 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 23.03.2006.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

Si precisa che risulta demolita la canna fumaria/camino o similare in angolo.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	230	5		A3	u	4	72 mq	169,4 €	1°-S1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano

derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 23.03.2006.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	230	6		A3	u	4,5	75 mq	190,57 €	2°-S1	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano

derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 23.03.2006.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Precisazione:

le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Precisazione:

le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Precisazione:

le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Si rilevano localizzati fenomeni di umidità e distacchi piuttosto marcati verosimilmente per capillarità e concentrati essenzialmente sulle porzioni lato strada probabilmente anche in ragione dell'orografia del territorio che vede la strada in forte pendenza, fino a rendere la parete dell'abitazione, di fatto, parzialmente controterra.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità).

Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone e relativo intradosso che richiederebbero

interventi di ripristino e probabile rifacimento di pavimentazione/sottofondo con adeguata impermeabilizzazione.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuale pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità).

Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone con vistosi distacchi fino ai copriferro e relativo intradosso che richiederebbero interventi di ripristino strutturale e annessa verifica statica, rifacimento di pavimentazione/sottofondo con adeguata impermeabilizzazione.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze

estraneae alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertineziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze

estraneae alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertineziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze

estraneae alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertineziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Le finiture dell'appartamento risultano essere di tipo economico ma ben realizzati.

L'unità immobiliare internamente si compone di ingresso in vano monolocale, con cabina armadio adiacente ma non direttamente comunicante, piccolo disimpegno, servizio igienico e piccolo ripostiglio sottoscala e cantina pertinenziale al piano interrato.

Non si dispone delle certificazioni impiantistiche ma, si consiglia un controllo ispettivo tramite artigiani/professionisti specifici di settore per le verifiche di rispondenza alle normative vigenti ed eventuali adeguamenti se/ove occorrenti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per un'esatta rappresentazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Le finiture dell'appartamento risultano essere di tipo economico ma ben realizzati.

L'unità immobiliare internamente si compone di ingresso living con soggiorno/cucina, due camere e servizio igienico con piccolo disimpegno. Balcone esclusivo lato corte e cantina pertinenziale al piano interrato.

Non si dispone delle certificazioni impiantistiche ma, si consiglia un controllo ispettivo tramite artigiani/professionisti specifici di settore per le verifiche di rispondenza alle normative vigenti ed eventuali adeguamenti se/ove occorrenti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per un'esatta rappresentazione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Le finiture dell'appartamento risultano essere di tipo economico ma ben realizzati. L'abitazione posta al secondo piano risulta avere tetto a vista di gradevole aspetto estetico, ravvisando una buona scelta progettuale.

L'unità immobiliare internamente si compone di ingresso living con soggiorno/cucina dotata di piccolo ripostiglio, due camere e servizio igienico con piccolo disimpegno. Balcone esclusivo lato corte e cantina pertinenziale al piano interrato.

Non si dispone delle certificazioni impiantistiche ma, si consiglia un controllo ispettivo tramite artigiani/professionisti specifici di settore per le verifiche di rispondenza alle normative vigenti ed eventuali adeguamenti se/ove occorrenti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Si richiama in ogni caso la documentazione fotografica per un'esatta rappresentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (16.9.2025), l'unità immobiliare risultava libera da persone (ma non da cose) e tutte le utenze disattivate; si richiama in punto il verbale depositato dal Custode.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (16.9.2025), l'unità immobiliare risultava libera da persone (ma non da cose) e tutte le utenze disattivate; si richiama in punto il verbale depositato dal Custode.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo effettuato con il Custode nominato, (16.9.2025), l'unità immobiliare risultava libera da persone (ma non da cose) e tutte le utenze disattivate; si richiama in punto il verbale depositato dal Custode.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice eseguita, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice eseguita, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cui			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice eseguita, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 29/07/2011
Reg. gen. 4000 - Reg. part. 544
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 96.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369
Importo: € 145.468,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165

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

Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Casale Monferrato il 29/07/2011

Reg. gen. 4000 - Reg. part. 544

Importo: € 192.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 96.000,00

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024

Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369

Importo: € 145.468,49

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025

Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165

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

Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 29/07/2011
Reg. gen. 4000 - Reg. part. 544
Importo: € 192.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 96.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369
Importo: € 145.468,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Treville a mezzo pec del 2.9.2025 e successivo sollecito del 18.9.2025.

Previ accordi e compatibilmente con la disponibilità dell'ufficio, in data 3.10.2025 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento e sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da niente ad abitazione;
- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;
- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;
- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DPR 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Treville a mezzo pec del 2.9.2025 e successivo sollecito del 18.9.2025.

Previ accordi e compatibilmente con la disponibilità dell'ufficio, in data 3.10.2025 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento e sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da fienile ad abitazione;
- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;
- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;
- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DPR 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in

essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi alle unità immobiliari in esecuzione, lo scrivente inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale di Treville a mezzo pec del 2.9.2025 e successivo sollecito del 18.9.2025.

Previ accordi e compatibilmente con la disponibilità dell'ufficio, in data 3.10.2025 era possibile effettuare l'accesso agli atti con il quale il referente esibiva la seguente documentazione:

- concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da fienile ad abitazione;
- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;
- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;
- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/oblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-1°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A TREVILLE (AL) - VIA FULVIO MAZZUCCO, PIANO S1-2°

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Treville (AL) - via Bettola Vecchia, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile, per come pignorato, consiste in una cabina di trasformazione/distribuzione di ENEL e relativo sedime.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostituiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.20255 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La certificazione notarile in atti, identifica la titolarità come segue, testualmente:

..... è piena proprietà 1/1 su opificio in Treville (AL) foglio 6 particella 405 D/1 indirizzo via Bettola Vecchia snc piano T"

L'intestazione risultante dalle visure catastali risulta essere la seguente:

- Enel Distribuzione s.p.a. per diritto di oneri concessionario della servitù"

..... per diritto di oneri concedente la servitù

..... per diritto di oneri concedente la servitù

(non si comprende la ragione della duplice indicazione: verosimilmente originata da qualche anomalia ignota).

PRECISAZIONE:

si richiamano le relazioni depositate dallo scrivente in data 1.10.2025 e 30.10.2025

CONFINI

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
Via Fulvio Mazzucco - particella n°404 ai tre lati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 405 Categoria D1 Rendita € 92,96 Piano 2°-S1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione che risultano discordare da provenienze e trascrizioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	405			D1				92,96 €	2°-S1	

Corrispondenza catastale

A fronte della richiesta con i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignormaneto, la banca dati di Agenzia Entrate-Territorio di Alessandria, restituisce la planimetria catastale del fabbricato costituente la cabina ENEL.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONE:
si richiamano le relazioni depositate dallo scrivente in data 1.10.2025 e 30.10.2025.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di manufatto in cls armato vibrato, costituente una cabina di trasformazione/distribuzione energia ENEL a servizio della rete elettrica pubblica, costituita su basamento in cls armato con cunicoli di connessione, porta frontale e grate di ventilazione del trasformatore e degli impianti interni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato per trasformazione/distribuzione energia da parte di ENEL.

(*vedi capitolo precisazioni)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/1970	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	26/06/1970		2172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			

Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****				
		Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che i diritti riferiti all'immobile, (con tutte le perplessità già espresse) siano pervenuti in capo all'esecutata per 1/4 dalla successione di **** Omissis ****; la restante quota

di 3/4 per successione di **** Omissis **** (1/2+1/4). La certificazione notarile, che in effetti recepisce la nota di trascrizione della successione, precisa che non si tratterebbe di "servitù di luce"(!) così come indicata nella sezione C della trascrizione stessa, ma di piena proprietà di 1/2.

Nel richiamare le relazioni preliminari già depositata in atti, lo scrivente espone identiche perplessità in ordine al diritto di piena proprietà del fabbricato D/1 in capo all'esecutata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369
Importo: € 145.468,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

L'azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Treville (AL) - via Bettola Nuova, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di area urbana (probabile residuale) ubicata all'interno della proprietà recintata di soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva.

L'area in oggetto, (non delimitata/materializzata) è visibile dalla strada, ma non risulta accessibile/ispezionabile per le ragioni in premessa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere recante data 10.06.2025.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 02.09.2025 relative alle unità immobiliari pignorate, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari (*vedi allegati).

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad atti di provenienza (successioni e relative accettazioni).

Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere l'elenco delle formalità in capo all'esecutata (richiesta alla conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 21.01.2026), che si allega.

Per il nominativo del soggetto in esecuzione, non risultano trascritte/iscritte formalità in epoca successiva alla trascrizione del verbale di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 02.09.2025.

CONFINI

Coerenze del compendio in corpo unico, da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:
strada - particella n.93 (fabbricato di terzi) - particella n.398 (area cortilizia privata di terzi).

CONSISTENZA

L'interpello informatizzato della banca dati catastale ha restituito il seguente riscontro:

"Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata".

Non risulta possibile determinare graficamente la superficie, nè la visura, (in quanto cat. F/1) riporta i dati superficie.

Dalla mappa catastale si desume essere una piccola particella, ragionevolmente pari ad un centinaio di metri quadri circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 02/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 345, Sub. 1 Categoria F1 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche Agenzia delle Entrate-territorio, richieste il 02.09.2025 ed allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	345	1		F1					T	

Corrispondenza catastale

L'interpello informatizzato della banca dati catastale ha restituito il seguente riscontro:

"Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata".

Precisazione:
unità immobiliare (area urbana) interna a proprietà di terzi

STATO CONSERVATIVO

Area urbana non accessibile poichè interna alla proprietà di terzi

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/05/2004	**** Omissis ****	Successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	18/05/2020	2936	1849
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/06/2013	**** Omissis ****	Successione (de cuius)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	01/07/2014	2986	2326

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1765	1415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2020	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità (de cuius [REDACTED])			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato	27/05/2020	1764	1414
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 10/06/2025.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata in data 21.04.2026 in capo alla debitrice eseguita, (*vedi elenco formalita' allegato) non risultano atti successivi alla data di redazione della certificazione notarile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 10/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale Monferrato il 04/09/2024
Reg. gen. 4361 - Reg. part. 369
Importo: € 145.468,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Casale Monferrato il 22/05/2025
Reg. gen. 2608 - Reg. part. 2165
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in data 10.06.2025
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo al nominativo **** Omissis ****), effettuata dallo scrivente il 21.04.2026 non risultano formalita' in data successiva alla certificazione notarile di cui sopra.

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/>
al quale si rimanda.

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (monofamiliare) facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, sedimi e pertinenze, oltre ad unità immobiliare accessoria, (vedi bene n°2), facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 154.530,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, desumibile epoca di realizzazione del fabbricato e successivi interventi di ampliamento/aggiornamento, ivi comprese le aree pertinenziali/sedimi e servizi accessori, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (discreto stato di conservazione generale, interventi di aggiornamento/ampliamento eseguiti, posizione panoramica, distribuzione degli spazi, destinazione, caratteristiche tecnologiche, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 900,00 da intendersi già ragguagliato in

funzione della procedura esecutiva immobiliare ivi compresi sedimi, servizi accessori (piscina) e aree pertinenziali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1

Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla rimessa stessa, oltre ad unità immobiliare abitativa, sedimi ed aree pertinenziali, (vedi bene n°1) facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.800,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, desumibile epoca di realizzazione del fabbricato di cui è parte, ivi comprese le aree pertinenziali/sedimi che consentono un agevole accesso/recesso dalla rimessa, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (discreto stato di conservazione, agevole accesso/recesso, forma regolare, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 400,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare ivi compresi sedimi e aree pertinenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	171,70 mq	900,00 €/mq	€ 154.530,00	100,00%	€ 154.530,00
Bene N° 2 - Garage Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1	32,00 mq	400,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
Valore di stima:					€ 167.330,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.009,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, desumibile epoca di realizzazione del fabbricato e successivi interventi di ristrutturazione (circa 2008), ivi comprese le quote proporzionali delle porzioni di uso comune, aree pertinenziali/sedimi, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (buono stato di conservazione generale, interventi di aggiornamento/ristrutturazione, posizione panoramica, distribuzione degli spazi, destinazione, caratteristiche tecnologiche ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 700,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare ivi compresi sedimi e aree pertinenziali.

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.842,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, desumibile epoca di realizzazione del fabbricato e successivi interventi di ristrutturazione (circa 2008), ivi comprese le quote proporzionali delle porzioni di uso comune, aree pertinenziali/sedimi, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (buono stato di conservazione generale, interventi di aggiornamento/ristrutturazione, posizione panoramica, distribuzione degli spazi, destinazione, caratteristiche tecnologiche ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 700,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare ivi compresi sedimi e aree pertinenziali.

- **Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°**

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 6, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.710,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva, desumibile epoca di realizzazione del fabbricato e successivi interventi di ristrutturazione (circa 2008), ivi comprese le quote proporzionali delle porzioni di uso comune, aree pertinenziali/sedimi, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori reperiti presso le fonti statistiche disponibili, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (buono stato di conservazione generale, interventi di aggiornamento/ristrutturazione, posizione panoramica, distribuzione degli spazi, destinazione, caratteristiche tecnologiche ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale ed edilizia, situazione del mercato ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie

convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 700,00 da intendersi già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare ivi compresi sedimi e aree pertinenziali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T	72,87 mq	700,00 €/mq	€ 51.009,00	100,00%	€ 51.009,00
Bene N° 4 - Appartamento Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°	74,06 mq	700,00 €/mq	€ 51.842,00	100,00%	€ 51.842,00
Bene N° 5 - Appartamento Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°	75,30 mq	700,00 €/mq	€ 52.710,00	100,00%	€ 52.710,00
Valore di stima:					€ 155.561,00

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Edifici a destinazione particolare ubicato a Treville (AL) - via Bettola Vecchia, piano T
L'immobile, per come pignorato, consiste in una cabina di trasformazione/distribuzione di ENEL e relativo sedime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 405, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Nel richiamare il contenuto di cui al capitolo "precisazioni" e relative perplessità, la procedura ha richiesto di provvedere alla valutazione dell'unità immobiliare in aderenza all'iscrizione ipotecaria e conseguente pignoramento della piena proprietà dell'immobile pignorato in categoria D/1.

Atteso che non esiste un mercato immobiliare di cabine elettriche ENEL, ferme restando, secondo opinione dello scrivente, le perplessità più volte esposte, non risulta possibile ricondurre la valutazione ad una stima comparativa.

In conseguenza di quanto sopra, lo scrivente ritiene che il valore dell'unità immobiliare D/1 pignorata per la piena proprietà di 1/1 sia quantificabile per il costo di costruzione a corpo omnicompensivo in circa Euro 25.000,00 da intendersi quale valutazione indicativa di massima per le ragioni già esposte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 6 - Edifici a destinazione particolare Treville (AL) - via Bettola Vecchia, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4

- Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Treville (AL) - via Bettola Nuova, piano T
 Trattasi di area urbana (probabile residuale) ubicata all'interno della proprietà recintata di soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva. L'area in oggetto, (non delimitata/materializzata) è visibile dalla strada, ma non risulta accessibile/ispezionabile per le ragioni in premessa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 345, Sub. 1, Categoria F1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 1.000,00
 In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, ovvero di area urbana priva di accessi diretti dalla pubblica via (in quanto interna a proprietà cintata di terzi), considerati i limiti che tale condizione pone alla particella e l'impossibilità di rilevarne l'esatta superficie, lo scrivente ritiene di attribuire un valore teorico a corpo pari ad Euro 1.000,00 da intendersi onnicomprensivo e già ragguagliato in funzione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Area urbana Treville (AL) - via Bettola Nuova, piano T	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
Valore di stima:					€ 1.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Ferme restando le istruzioni impartite dalla procedura, con riferimento all'unità immobiliare cat. D/1 e la particella interna a proprietà di terzi, si richiamano le relazioni depositate il 01.10.2025 e 30.10.2025

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.

Vercelli, li 23/04/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - CONSERVATORIA RR.II. Casale Monferrato
- ✓ N° 3 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 4 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE in materia di certificazione energetica
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	171,70 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione di interventi di aggiornamento operati all'interno dell'abitazione, quali, a titolo esemplificativo, alcune pavimentazioni, i serramenti perimetrali esterni, le porte di passata interne, il terrazzo chiuso e coperto a due lati in verandata all'estremità sud ecc. Non si dispone della certificazione degli impianti, nè risulta possibile effettuare indagini invasive sotto-traccia, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adeguamento di conformità a norma mediante tecnici specializzati, sarebbe auspicabile. Emergono invece criticità alle murature perimetrali del piano seminterrato (cantina e rimessa) con marcate efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità; parimenti si rendono necessari interventi di ripristino dei sottobalconi con eventuale impermeabilizzazione dell'estradosso di calpestio così come interventi manutentivi alle ringhiere. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotoafrica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (monofamiliare) facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, sedimi e pertinenze, oltre ad unità immobiliare accessoria, (vedi bene n°2), facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione della destinazione d'uso propria. Si rilevano tuttavia efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità probabilmente stimolati anche dalla porzione controterra e/o dallo zoccolo lapideo esterno. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla rimessa stessa, oltre ad unità immobiliare abitativa, sedimi ed aree pertinenziali, (vedi bene n°1) facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è		

	dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 2

Bene N° 3 - Appartamento

Ubicazione:	Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	72,87 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Si rilevano localizzati fenomeni di umidità e distacchi piuttosto marcati verosimilmente per capillarità e concentrati essenzialmente sulle porzioni lato strada probabilmente anche in ragione dell'orografia del territorio che vede la strada in forte pendenza, fino a rendere la parete dell'abitazione, di fatto, parzialmente controterra. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	74,06 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone e relativo intradosso che richiederebbero interventi di ripristino e probabile rifacimento di pavimentazione/sottofondo con adeguata impermeabilizzazione. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o		

	comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 5 - Appartamento			
Ubicazione:	Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco, piano S1-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	75,30 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuale pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone con vistosi distacchi fino ai coprifermo e relativo intradosso che richiederebbero interventi di ripristino strutturale e annessa verifica statica, rifacimento di pavimentazione/sottofondo con adeguata impermeabilizzazione. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice.		
Descrizione:	L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville, piccolo e grazioso borgo del Monferrato Casalese a vocazione turistica anche per via dello sviluppo di strutture ricettive della zona o comunque nelle vicinanze. Il comune di Treville, (che consta di circa 270 abitanti), è dotato solo di alcuni servizi primari quali gli uffici comunali e poche attività commerciali. Tra i centri più rilevanti, vi sono Casale Monferrato a circa 13 km, Alessandria a circa 45 km, Asti a circa 41 km per citarne alcuni. Il casello autostradale più prossimo sull'autostrada A26 si raggiunge a Casale Monferrato-sud. Tutte le vie di comunicazione sono di tipo ordinario e normale percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 3

Bene N° 6 - Edifici a destinazione particolare			
Ubicazione:	Treville (AL) - via Bettola Vecchia, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edifici a destinazione particolare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 405, Categoria D1		
Descrizione:	L'immobile, per come pignorato, consiste in una cabina di trasformazione/distribuzione di ENEL e relativo sedime.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 4

Bene N° 7 - Area urbana			
Ubicazione:	Treville (AL) - via Bettola Nuova, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 345, Sub. 1, Categoria F1		
Stato conservativo:	Area urbana non accessibile poichè interna alla proprietà di terzi		
Descrizione:	Trattasi di area urbana (probabile residuale) ubicata all'interno della proprietà recintata di soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva. L'area in oggetto, (non delimitata/materializzata) è visibile dalla strada, ma non risulta accessibile/ispezionabile per le ragioni in premessa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		