

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fulchiero Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	23
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	26
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	27
Stima / Formazione lotti	27
Riserve e particolarità da segnalare	29
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2022 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.900,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	37
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana.....	37

All'udienza del 07/06/2024, il sottoscritto Arch. Fulchiero Paolo, con studio in Via Livorno Ferraris, 42 - 13041 - Bianzè (VC), email paf_it@yahoo.it, PEC paolo.fulchiero@archiworldpec.it, Tel. 339 8705199, Fax 0161 49308, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2 (Coord. Geografiche: 45.07264, 8.1662)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana (Coord. Geografiche: 45.071942, 8.158422)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da:

- edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scale interne di distribuzione verticale. Il fabbricato presenta un solo accesso pedonale e carraio, entrambi direttamente affacciati su Via Carlo Lachello proprio nella zona terminale della stessa Via.

In adiacenza e ricompreso entro la sagoma dell'edificio principale risulta inoltre essere presente un vano adibito ad autorimessa, considerato quale pertinenza esclusiva dell'abitazione, univocamente identificato nonchè insistente sul medesimo sedime.

A completamento della dotazione si rileva un ampio cortile interno, di proprietà esclusiva, con livelli di pendenza decisamente accentuati assecondanti il profilo orografico, che si estende sia in adiacenza all'edificio sia, principalmente, in posizione retrostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene è situato nel territorio del Comune di Villadeati, in posizione pressochè semicentrale rispetto al borgo cittadino, direttamente inserito al termine di Via Carlo Lachello, strada principale di attraversamento del paese, che in poche centinaia di metri conduce sia alla Chiesa parrocchiale che al vecchio Palazzo Comunale.

Più precisamente il paese di Villadeati appare essere individuato a circa km. 3 ortogonalmente a Sud rispetto alla S.P. n. 590 "Strada provinciale della Val Cerrina", ovvero la principale arteria di traffico che conduce a sua

volta sia in direzione Chivasso verso Ovest, sia nei territori verso Casale Monferrato a Est.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 2 costituito da:

- appezzamento di terreno catastalmente contraddistinto dal Fg. 1, mappale 301, avente superficie pari a mq. 830. Nello specifico tale terreno risulta al momento incolto ed individuato a Est rispetto all'abitato di Villadeati, in località "Regione Fontana", a poche centinaia di metri dal centro paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il bene è situato nel territorio del Comune di Villadeati, in posizione a Est rispetto al concentrico del paese e risulta essere direttamente raggiungibile mediante la Via Fontana (da cui prende il nome la località medesima), una stradina secondaria che si dirama dalla S.P. n. 12, ovvero la strada che porta al paese direttamente dalla S.P. n. 590 "Strada provinciale della Val Cerrina".

Più precisamente infatti il paese di Villadeati appare essere individuato a circa km. 3 ortogonalmente a Sud rispetto alla S.P. n. 590 "Strada provinciale della Val Cerrina", che rappresenta la principale arteria di traffico che conduce a sua volta sia in direzione Chivasso verso Ovest, sia nei territori verso Casale Monferrato a Est.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva (e, successivamente, di integrazione alla stessa come disposto dal G.E.) costituita, nello specifico, sia da Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare, sia da Note di trascrizione relative ad accettazione tacita di eredità, sia inoltre dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sul bene immobile.

Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale, attuale e storica del bene immobile, sia ancora ad attestare la provenienza ultraventennale (mediante suddetta integrazione), da cui si evince l'origine del bene trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale".

In riferimento allo stato civile della Debitrice Esecutata si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere deceduta in Torino, in data 06.04.2024, alle ore 14,00. Non sussistono comproprietari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

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

Come riscontrabile dall'analisi e consultazione del fascicolo ipocastale, si segnala che il Creditore Procedente ha provveduto al deposito di Certificazione notarile sostitutiva (e, successivamente, di integrazione alla stessa come disposto dal G.E.) costituita, nello specifico, sia da Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare, sia da Note di trascrizione relative ad accettazione tacita di eredità, sia inoltre dalle varie Formalità pregiudizievoli prese in esame nel ventennio, gravanti sul bene immobile.

Lo stesso Creditore Procedente ha altresì indicato all'interno della Certificazione notarile la definizione catastale, attuale e storica del bene immobile, sia ancora ad attestare la provenienza ultraventennale (mediante suddetta integrazione), da cui si evince l'origine del bene trascritta con atto costitutivo in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del Pignoramento immobiliare, come meglio definito nel paragrafo "Provenienza ventennale".

In riferimento allo stato civile della Debitrice Esecutata si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** risulta essere deceduta in Torino, in data 06.04.2024, alle ore 14,00. Non sussistono comproprietari.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la Debitrice esecutata, Sig.ra **** Omissis **** risulta essere deceduta in Torino, in data 06.04.2024, alle ore 14,00.

Non sussistono comproprietari.

Si rileva tuttavia la presenza del vedovo, Sig. **** Omissis ****, nella qualità di procuratore generale della defunta Sig.ra **** Omissis ****, rappresentato e difeso dall'Avv. **** Omissis ****.

A seguito di Ispezione Ipotecaria di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in data 06/09/2024 è risultata inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione contro: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 123586/24795 del 09/07/2024, trascritta a Casale Monferrato il 15/07/2024 ai numeri Reg. Gen. 3580 - Reg. Part. 3044, riferita ad immobili siti in Villadeati (AL).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la Debitrice esecutata, Sig.ra **** Omissis **** risulta essere deceduta in Torino, in data 06.04.2024, alle ore 14,00.

Non sussistono comproprietari.

Si rileva tuttavia la presenza del vedovo, Sig. **** Omissis ****, nella qualità di procuratore generale della defunta Sig.ra **** Omissis ****, rappresentato e difeso dall'Avv. **** Omissis ****.

A seguito di Ispezione Ipotecarie di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in data 06/09/2024 è risultata inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione contro: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 123586/24795 del 09/07/2024, trascritta a Casale Monferrato il 15/07/2024 ai numeri Reg. Gen. 3580 - Reg. Part. 3044, riferita ad immobili siti in Villadeati (AL).

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

I confini del mappale 653 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima risultano essere:

- a Nord con i mappali 295 e 818;
- a Est con i mappali 818, 652 e 800;
- a Sud con i mappali 652, 800, 632 e 295;
- a Ovest con il mappale 295.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

I confini del mappale 301, che individua l'appezzamento di terreno sono:

- a Nord con i mappali 219 e 302;
- a Est con il mappale 302;
- a Sud con il mappale 226 e con altro Foglio catastale;
- a Ovest con i mappali 219, 226 e con altro Foglio catastale.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani tecnici (sub. 1)	18,60 mq	23,20 mq	0,30	6,96 mq	2,05 m	Seminterrato
Cantina (sub. 1)	13,10 mq	18,10 mq	0,35	6,33 mq	2,50 m	T
Abitazione (sub. 1)	41,70 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	2,72 m	T
Balcone scoperto (sub. 1)	2,70 mq	2,70 mq	0,20	0,54 mq	0,00 m	T
Autorimessa (sub. 2)	16,20 mq	22,40 mq	1	22,40 mq	2,50 m	T
Abitazione (sub. 1)	73,40 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto (sub. 1)	38,70 mq	38,70 mq	0,20	7,74 mq	0,00 m	1
Soffitta (sub. 1)	54,90 mq	64,00 mq	0,50	32,00 mq	1,65 m	2
Cortile	900,00 mq	900,00 mq	0,02	18,00 mq	0,00 m	Seminterrato - T
Totale superficie convenzionale:				243,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Associato alle suddette porzioni immobiliari esiste inoltre un cortile, di proprietà esclusiva, avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 900 (a fronte di mq. 1.030 complessivi di estensione del sedime) e livelli di pendenza decisamente accentuati, assecondanti il profilo orografico, che è stato considerato quale pertinenza afferente all'edificio abitativo. Pertanto si dettaglia e si considera nella consistenza anche la voce "Cortile", a cui è stato associato un coefficiente pari a 0,02 in quanto tale area è da considerarsi funzionale alla definizione del valore di stima del compendio stesso.

In riferimento alla destinazione d'uso della porzione immobiliare identificata al piano secondo, con relativa consistenza e coefficiente moltiplicatore, la stessa è stata considerata quale "soffitta" in quanto non avente i requisiti minimi per essere considerata "abitazione" (a tal proposito si richiamano i relativi paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle notevoli difformità edilizie riscontrate).

Per una miglior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Terreno agricolo (mapp. 301)	830,00 mq	830,00 mq	1	830,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				830,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				830,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per una miglior comprensione si rimanda alle immagini fotografiche in calce alla Relazione di Stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1986 al 08/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 21,5 Rendita € 2,13 Piano T-1-1PS
Dal 30/06/1986 al 08/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 08/11/2000 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 08/11/2000 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 21,5 Rendita € 2,13 Piano T-1-1PS
Dal 23/04/2008 al 17/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 1 Categoria A3 Cl.U, Cons. 21,5 Rendita € 2,13 Piano T-1-1PS
Dal 23/04/2008 al 17/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 2 Categoria C6

		Cl.U, Cons. 15 Rendita € 0,04 Piano T
Dal 17/03/2009 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8,5 Superficie catastale 235 mq Rendita € 351,19 Piano S1-T-1-2
Dal 17/03/2009 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 653, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 15 Superficie catastale 21 mq Rendita € 24,79 Piano T

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che, come riportato all'interno delle Visure storiche, coincidente all'inserimento nell'impianto meccanografico in data 30/07/1986 il nome proprio della comproprietaria, Sig.ra **** Omissis ****, risultava errato riportando la dicitura **** Omissis **** anzichè **** Omissis ****, successivamente corretto mediante "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'" del 30/06/1987 - Voltura n. 1990.1/2003 - Pratica n. 250378 in atti dal 16/10/2003.

A suffragio di quanto dettagliato si allegano copie di Visure storiche catastali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 08/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 301 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 5,36
Dal 08/11/2000 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 301 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 5,36
Dal 23/04/2008 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 301 Qualità Vigneto Superficie (ha are ca) 00 08 30 Reddito dominicale € 9,64 Reddito agrario € 5,36

Attualmente, il titolare catastale corrisponde a quello reale.

A suffragio di quanto dettagliato si allega copia di Visura storica catastale.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO
N. 12, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	653	1		A2	1	8,5	235 mq	351,19 €	S1-T-1-2	
	5	653	2		C6	U	15	21 mq	24,79 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	653				ENTE URBANO		00 01 30 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Ufficio Provinciale-Territorio, di schede planimetriche catastali rasterizzate riferita ad entrambi i beni immobili di una loro puntuale verifica svolta durante i sopralluoghi, finalizzata all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nelle suddette planimetrie, si rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata e successivamente acquisita in atti in data 30/07/1986 da Geom. **** Omissis ****.

In merito al Fg. 5, mapp. 653, sub. 1 (l'edificio abitativo) si rilevano le seguenti difformità:

- l'intero piano secondo non presenta i requisiti abitativi inerenti le altezze minime utili interne (richieste ai sensi del D.M. 05.07.1975 per la cui trattazione si rimanda al relativo paragrafo "Regolarità edilizia"), di conseguenza non può essere accatastato con destinazioni d'uso di vani abitativi, bensì solamente quali locali di deposito o soffitte.

Pertanto, al fine di procedere ad una corretta ridefinizione del bene immobile, si dovrà necessariamente procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 1.000,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali pari a €. 50,00 ovvero pari ad un importo totale non inferiore a circa €. 1.330,00.

Esiste invece piena e totale corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria in riferimento al Fg. 5, mapp. 653, sub. 2 (ovvero l'autorimessa).

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., oltre che dalle schede planimetriche rasterizzate, tutte allegate alla presente Relazione di Stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	301				Vigneto		00 08 30 mq	9,64 €	5,36 €	

Corrispondenza catastale

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

Si precisa che, trattandosi di terreno, lo stesso appare esclusivamente presente in banca dati al N.C.T., come individuato dall'allegata visura catastale attuale N.C.T.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Sopralluogo avvenuto in data 20/06/2024, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed il vedovo, Sig. **** Omissis ****, rappresentato e difeso dall'Avv. **** Omissis ****), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

Si rimanda ai paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle notevoli difformità edilizie (riscontrate a livello amministrativo) presenti all'interno del secondo piano dell'edificio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Sopralluogo avvenuto in data 20/06/2024, congiuntamente con il Custode giudiziario Avv. **** Omissis **** (a seguito di comunicazioni preliminari intercorse tra il Custode stesso ed il vedovo, Sig. **** Omissis ****, rappresentato e difeso dall'Avv. **** Omissis ****), come da "Verbale di sopralluogo" allegato in calce alla presente Relazione di Stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Edificio in condizioni statico-strutturali congrue: da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare, per quanto è stato possibile accertare, in buone condizioni sommarie, così come le finiture esterne dell'immobile, nonostante lo stesso appaia non più abitato.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

All'interno, lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato al piano terra e piano seminterrato appare in condizioni sufficienti; decisamente migliore l'aspetto al piano primo e secondo, sebbene non più occupati ma sempre mantenuti con idoneo grado di comfort abitativo (ciononostante le dotazioni impiantistiche appaiono, non essendo mai state aggiornate, oramai obsolete).

Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, associato alla contestuale eliminazione delle opere abusive al piano secondo (rif. paragrafo "Regolarità edilizia), il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista abitativo.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Il terreno identificato dal mappale 301 risulta essere, al momento, lasciato incolto, con presenza di sterpaglie e piante ad alto fusto, non facilmente accessibile come le immagini fotografiche dimostrano.

Non si è a conoscenza di eventuale Contratto di Locazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Non rientrando in un contesto condominiale, l'immobile oggetto di stima risulta privo di parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Il terreno oggetto di stima risulta privo di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Il bene immobile oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare, per sua stessa natura edificatoria, risulta essere gravato di servitù sia attive che passive di passaggio, ovvero nel dettaglio:

- servitù attiva di passaggio sui sedimi adiacenti, insistenti su proprietà diverse ed identificati dai mappali 496 e 652 verso Est, quali porzioni terminali della stradina di accesso rappresentata da Via Carlo Lachello;
- servitù passiva di passaggio nei confronti dell'edificio adiacente, insistente sul mappale 800, il quale ha diritto di accedere al cortile afferente al mappale 653 in oggetto per entrare dall'ingresso abitativo principale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Trattandosi di terreno agricolo, in funzione della sua stessa natura e dislocazione sul territorio, lo stesso può eventualmente essere oggetto di servitù passive di passaggio per accedere ai fondi limitrofi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Come maggiormente dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", essendo il primo Titolo edilizio reperito coincidente alla Licenza Edilizia n. 123 del 26.03.1973 denominata "Opere di riattamento e ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione", ne consegue che una porzione di fabbricato risultava essere già esistente, di cui tuttavia non si hanno notizie certe in merito all'epoca di edificazione originaria, che si presume essere avvenuta nel periodo tra le due guerre.

Nella fattispecie l'immobile appare quale edificio avente tipologia residenziale di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e un piano sottotetto. Lo stesso presenta struttura portante in muratura, con solai realizzati in parte con volte in muratura ed in parte in laterocemento, di condizioni statico-strutturali congrue. La copertura del fabbricato presenta orditura lignea principale e secondaria, cornicioni in cemento e falde inclinate con sovrastante manto di copertura in tegole di tipo "portoghese", di cui è stato possibile verificarne a vista dal terrazzo il grado di conservazione, che appare in buone condizioni sommarie. Le strutture di collegamento verticale sono rappresentate da una scala interna in muratura di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, una seconda scala a chiocciola, in legno, che conduce ai vani presenti nel sottotetto ed infine una esterna, atta a superare i livelli di pendenza assecondanti il profilo orografico del sedime, addossata al muro perimetrale che conduce agli ambienti individuati al piano seminterrato ed all'ampio giardino/cortile/area verde. Le finiture esterne dell'immobile esaminate durante le operazioni di sopralluogo (come precedentemente descritto al paragrafo "Stato conservativo") si mostrano discrete, nonostante lo stesso non sia più abitato.

All'edificio si accede dall'unico ingresso disponibile, pedonale e carraio, costituito da un cancello con relativa portina, sorretti da pilastri in muratura paramano o "faccia a vista", direttamente affacciati sui sedimi adiacenti, insistenti su proprietà diverse ed identificati dai mappali 496 e 652, quali porzioni terminali della strada di accesso rappresentata da Via Carlo Lachello.

All'interno si riscontra una prima porzione di cortile rivestito con pavimentazione in pietra a spacco, di proprietà non esclusiva in quanto utilizzabile anche dall'edificio limitrofo, insistente sul mappale 800, per accedere al proprio ingresso abitativo principale, pertanto gravato da servitù passiva di passaggio, il quale conduce sia all'abitazione principale, sia al vano autorimessa affacciante sul medesimo cortile sia inoltre alla restante parte di area verde/giardino, avente superficie utile complessiva pari a circa mq. 900 e livelli di pendenza decisamente accentuati, che accompagnano il profilo orografico del lotto: tale area cortilizia

retrostante appare al momento avvolta da arbusti e piantumazioni ad alto fusto, le quali, essendo di fatto incustodite, stanno pian piano invadendo tutte le zone libere retrostanti.

Dalla prima porzione di cortile si accede al piano terra dell'edificio residenziale da due porte d'ingresso diverse: da quella principale si accede alla zona ingresso con vano scala e da questa ad un primo vano abitabile, adibito a lavanderia/filtro, il quale conduce sia ad una camera direttamente frontistante, sia attraverso un piccolo disimpegno (in cui è presente la seconda porta d'ingresso) alla relativa cantina adiacente ed a un minuscolo bagno di servizio.

Percorrendo la scala interna si giunge all'abitazione vera e propria ricavata al piano primo, strutturata mediante un ampio soggiorno quale vano iniziale, da cui si accede sia alla cucina abitabile con piccolo ripostiglio/dispensa, sia alla zona notte separata da piccolo disimpegno di collegamento ed ospitante un bagno ed una camera da letto.

Inoltre dal predetto soggiorno si può accedere, attraverso scala a chiocciola in legno, ai vani ricavati nel sottotetto, per i quali si rimanda innanzitutto alla dettagliata raccomandazione contenuta nel paragrafo "Regolarità edilizia" e poiché classificati come abusivi in quanto non rispondenti ai requisiti abitativi inerenti le altezze minime utili interne previsti dal D.M. 05.07.1975, non si provvede alla specifica descrizione dal momento che dovranno essere smantellati e restituiti alla loro destinazione iniziale di sottotetto, specificando solamente la distribuzione tipologica costituita da tre ambienti distinti ed i relativi parametri dimensionali.

Infine, mediante scala esterna in muratura adiacente alla parete perimetrale, si giunge ai due vani ricavati a piano seminterrato, rappresentati dalla centrale termica e da un ripostiglio deposito, entrambi con accesso direttamente dall'esterno.

Il tutto avente le seguenti superfici utili calpestabili e le relative altezze:

- vani tecnici accessori a piano seminterrato: circa mq. 18,60 e altezza utile interna pari a m. 2,05;
- ambienti abitativi a piano terra: circa mq. 41,70 e altezze medie utili interne pari a m. 2,72 (con relativo balconcino avente superficie pari a mq. 2,70);
- cantina a piano terra: circa mq. 13,10 e altezza media utile interna pari a m. 2,50;
- ambienti abitativi a piano primo: circa mq. 73,40 e altezze medie utili interne pari a m. 3,00 (con relativi balconi e terrazzi per una superficie complessiva di circa mq. 38,70);
- vani sottotetto non abitabili ricavati a piano secondo: circa mq. 54,90 con altezze medie utili interne diversificate a seconda degli ambienti e variabili tra m. 1,60 - 1,65 - 1,70 (e di fatto contrastanti rispetto ai requisiti minimi imposti dal D.M. 05.07.1975).

Per quanto riguarda le principali finiture si è rilevato quanto segue:

- murature esterne intonacate in malta di calce con relativo rivestimento in pietra (piano terra e piano seminterrato) ed in mattone paramano (o "faccia a vista") al piano primo;
- murature interne costituite sia da muri in spessore, sia da tramezzi divisorii in laterizio, intonacate e verniciate a tempera, oppure mediante rivestimento ceramico (ingresso e vano scala); vani accessori al piano seminterrato con pareti interne e solai al grezzo, in cemento a vista;
- orizzontamenti in latero-cemento tinteggiati e verniciati a tempera, volta a botte in mattoni a vista nella cantina, soletta inclinata in c.a. intonacata e tinteggiata nei vani sottotetto;
- pavimenti nel piano seminterrato in mattonelle di clinker;
- pavimenti a piano terra: vano d'ingresso con piastrelle di ceramica, mattonelle di cotto in cantina, piastrelle di marmo negli altri vani (camera, disimpegno e bagno);
- pavimenti al piano primo: piastrelle in ceramica smaltata in tutti i vani;
- pavimenti nei vani sottotetto: piastrelle in ceramica smaltata nei vari ambienti;
- presenza di rivestimento murario in piastrelle di ceramica sia in una porzione nella lavanderia (h. cm. 185) sia nel bagno di servizio (a tutt'altezza h. cm. 187); rivestimento murario in piastrelle di ceramica a tutt'altezza (h. cm. 300) presente sia in cucina che nel bagno a piano primo; rivestimento murario in piastrelle di ceramica a tutt'altezza (h. media cm. 160) nell'ambiente attualmente occupato dal bagno al secondo piano che tuttavia dovrà essere smantellato (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia");
- scala interna da piano terra a piano primo con alzate e pedate rivestite in piastrelle di cotto, dotata di mancorrente in legno; scala a chiocciola interamente in legno con relativo parapetto e mancorrente, diametro cm. 130, tra il piano primo ed il piano secondo;

- porte d'ingresso all'edificio abitativo in legno di tipo blindato, con serratura di sicurezza; porte interne ovunque in legno tamburato; porte d'ingresso ai vani accessori al piano seminterrato in metallo;
- serramenti esterni di diverse tipologie, nello specifico: a piano seminterrato presenza di finestrella in ferro con vetro satinato; a piano terra portafinestra nel vano lavanderia realizzata in legno con vetro singolo e presenza di doppio serramento; relativo balconcino esterno verandato, ma privo del relativo Titolo edilizio, mediante serramenti in alluminio con vetro singolo; nel vano scala finestra in legno con vetro singolo e presenza di doppio serramento; a piano primo serramenti esterni di cucina e bagno in PVC dotati di doppio vetro bassoemissivo, in soggiorno realizzata in legno con vetro singolo e presenza di doppio serramento, nel disimpegno e nella camera da letto serramento in legno con vetro singolo; infine nei vani sottotetto si rileva la presenza ovunque di serramenti esterni e velux a tetto realizzati in legno con vetro singolo, tranne che nell'ambiente attualmente deputato a camera da letto (da smantellare) ove si rileva una finestra in PVC con doppio vetro bassoemissivo;
- presenza di sistemi oscuranti quali persiane in legno obsolete;
- presenza nel soggiorno al piano primo di caminetto a legna;
- soglie e davanzali, interni ed esterni, in marmo;
- balconcino a piano terra con pavimentazione in piastrelle da esterni e ringhiera perimetrale avente struttura metallica; balcone e terrazzo a piano primo entrambi con pavimentazione in piastrelle di gres da esterni, dotati di ringhiera/parapetto in parte metallica ed in parte realizzata in mattone paramano (o "faccia a vista");
- scala esterna in muratura adiacente alla parete perimetrale, rivestita in pietra, con parapetto metallico in bacchette di ferro.

Bagno di servizio a piano terra, di minuscole dimensioni ed obsoleto, dotato di: tazza wc, bidet e lavabo; bagno a piano primo con: box doccia con cabina, vasca da bagno, tazza wc, bidet e lavello. Il bagno esistente nel sottotetto non viene descritto in quanto si dovrà necessariamente provvedere alla sua integrale rimozione (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia").

Le dotazioni impiantistiche rilevate nell'edificio consistono in:

- impianti e collegamenti alle reti infrastrutturali quali: impianto elettrico (realizzato in traccia), impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento e impianto di scarico reflui;
- impianto antenna-Tv;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo costituito da: caldaia murale marca Immergas, alimentata a gas-metano, sicuramente necessitante di relativa revisione, ubicata nel vano seminterrato adibito a centrale termica, con relativo accumulatore di acqua calda sanitaria; presenza di termostato di regolazione della temperatura; quali terminali di distribuzione del calore si rileva l'esistenza in tutti i piani di radiatori in ghisa; presenza di condizionatori ubicati nei vani cucina e camera da letto al piano primo.

Sempre dalla porzione d'ingresso del cortile si può accedere anche al vano adibito autorimessa, avente forma irregolare e portone di accesso carrabile, ovvero utilizzabile, a seconda delle specifiche esigenze, sia quale vano deposito piuttosto che autorimessa (previa variazione edilizia e catastale dello stesso). Tale ambiente, dotato di una superficie utile di poco superiore a mq. 16 ed altezza media utile interna pari a circa m. 2,50 presenta le seguenti caratteristiche specifiche:

- parete esterna perimetrale affacciante sul cortile rivestita con pietra da esterni, pareti interne internamente intonacate;
- volta a botte realizzata in mattoni a vista;
- pavimentazione interna in battuto di cls;
- portone di accesso a due ante in metallo, con vetri interposti ed apertura manuale;
- presenza di impianto elettrico con plafoniera a soffitto.

In ultimo si rileva la presenza all'interno del cortile di un piccolo "capanno" ad uso ricovero attrezzi da giardino, opportunamente indicato nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 44/1986 del 09/03/2020 e pertanto autorizzato, avente superficie utile pari a circa mq. 4 ed altezza utile interna di m. 1,75 realizzato in

muratura con copertura in coppi e facciate intonacate.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Il mappale 301 risulta individuato nei pressi dell'abitato del Comune di Villadeati, inserito nel territorio a Est denominato "Regione Fontana", ovvero in fregio alla Via Fontana ed ai margini del paese, a poche centinaia di metri da quest'ultimo.

Tale appezzamento di terreno presenta forma trapezoidale regolare, superficie catastale complessiva pari a mq. 830 ed appare al momento lasciato incolto, con sterpaglie e piante ad alto fusto.

Per le specifiche prescrizioni dettate dal rispettivo C.D.U. (personalmente reperito dal sottoscritto C.T.U. ed allegato in calce alla presente Relazione di Stima), si rimanda al pertinente paragrafo "Normativa Urbanistica".

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il bene immobile risulta libero ovvero non utilizzato da nessuno. Sono tuttavia ancora presenti tutti gli arredi appartenuti alla Debitrice Esecutata, la quale ha occupato l'edificio sino a poco tempo prima del decesso.

Non risultano in essere contratti di locazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

L'immobile risulta libero

Come avuto modo di verificare durante le operazioni di sopralluogo, il terreno appare libero. Non si è a conoscenza di eventuali Contratti di Locazione, nè se vi sia qualcuno autorizzato, ad esempio, alla manutenzione del fondo (che tuttavia attualmente si presenta incolto e non custodito).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2000 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Denuncia di Successione contro CIRIO Desiderio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	02/02/2004	693	557
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/2008 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione contro LACHELLO Eugenia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	24/08/2009	4189	2886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	28/04/2009	43	1345

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso del Sig. **** Omissis **** in data 08/11/2000, si segnala la presenza di Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 29/05/2024 (Reg. Gen. 2683 / Reg. Part. 2293), a favore di: **** Omissis ****, contro: #CIRIO Desiderio##, per la quota di 1/4 di proprietà.

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data 23/04/2008, si segnala la presenza di Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 29/05/2024 (Reg. Gen. 2684 / Reg. Part. 2294), a favore di: **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, per la quota di 3/4 di proprietà.

Al fine di soddisfare il criterio della provenienza ultraventennale si rappresenta che, come indicato all'interno del fascicolo Ipocastale, la quota di provenienza dal Sig. **** Omissis **** (decaduto in data 08/11/2000) risulta essere antecedente il ventennio, mentre invece la quota di provenienza dalla Sig.ra **** Omissis **** (decaduta in data 23/04/2008) appare certificata dal Creditore Procedente mediante relativa Certificazione Notarile, nella quale si attesta che l'immobile oggi individuato al NCEU al Fg. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 corrispondeva, ai tempi, sia al Fg. 5, mapp. 655 del NCT (avente qualità di "prato", oggi soppresso), sia alla particella 653 (indicata quale "fabbricato rurale", oggi convertita in "Ente urbano").

Tale mapp. 655 pervenne al Sig. **** Omissis **** in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** in data 24/06/1974, registrato all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 15/07/1974 al n. 1422 e trascritto presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 24/07/1974 (Reg. Gen. 3476 / Reg. Part. 2968). Per quanto concerne la particella 653 insistente sul Fg. 5, la stessa pervenne alla Sig.ra **** Omissis ****, come indicato all'interno della Certificazione Notarile in forza di "acquisto pro-quota anteriore al 01/01/1970 o di Denuncia di Successione non trascritta, seguiti da Scrittura privata di divisione e vendita autenticata dal Notaio **** Omissis **** in data 18 maggio 1974, registrata a Casale Monferrato il 07/06/1974 al n. 4544, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 14/06/1974 ai numeri 2778/2376 [documento peraltro prodotto ad integrazione del Fascicolo da parte del Creditore Procedente in data 09/09/2024] con cui:

- venne assegnato alle signore **** Omissis **** e **** Omissis ****, nata a Villadeati (AL) il 09/11/1928 il lotto III avente ad oggetto la detta particella;
- la signora **** Omissis **** vendette la propria quota di 1/2 (un mezzo) alla signora **** Omissis **** che ne divenne unica ed esclusiva piena proprietaria".

Nella Certificazione notarile non viene precisato in forza di quale Atto di trasferimento nè la relativa Trascrizione.

Infine, dall'analisi di detta Certificazione si evince che il mappale 655 venne accorpato e unito al mappale 653 al Catasto Terreni (NCT) mediante pratica di aggiornamento catastale rappresentata da Tipo mappale n. 8089.2/1986, in atti dal 26/02/2009 (pratica AL0008089) e che tale bene trova oggi corrispondenza al Catasto Fabbricati (NCEU), al Fg. 5, mapp. 653, sub 1 e 2. I medesimi immobili, accorpati e uniti con l'attuale individuazione catastale, caddero nella suddetta Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso del Sig. **** Omissis **** in data 08/11/2000, registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 15/10/2003 al n. 44/1231, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 02/02/2004 (Reg. Gen. 693 / Reg. Part. 557).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/2000 al 23/04/2008	**** Omissis ****	Denuncia di Successione contro CIRIO Desiderio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	19/08/2002	4614	3551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	27/12/2001	14	1197

Dal 23/04/2008 al 03/09/2024	**** Omissis ****	Denuncia di Successione contro LACHELLO Eugenia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/04/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Casale Monferrato	24/08/2009	4189	2886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	28/04/2009	43	1345

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si specifica che la Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 15/10/2003 al n. 44/1231, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 02/02/2004 (Reg. Gen. 693 / Reg. Part. 557), risulta essere integrativa della precedente Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 27/12/2001 al n. 14/1197, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 19/08/2002 (Reg. Gen. 4614 / Reg. Part. 3551).

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso del Sig. **** Omissis **** in data 08/11/2000, si segnala la presenza di Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 29/05/2024 (Reg. Gen. 2683 / Reg. Part. 2293), a favore di: **** Omissis ****, contro: #CIRIO Desiderio##, per la quota di 1/2 di proprietà.

In merito alla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso della Sig.ra **** Omissis **** in data 23/04/2008, si segnala la presenza di Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 29/05/2024 (Reg. Gen. 2684 / Reg. Part. 2294), a favore di: **** Omissis ****, contro: **** Omissis ****, per la quota di 1/2 di proprietà.

Al fine di soddisfare il criterio della provenienza ultraventennale si rappresenta che, come indicato all'interno del fascicolo Ipocastale, la quota di provenienza dal Sig. **** Omissis **** (deceduto in data 08/11/2000) risulta essere antecedente il ventennio, mentre invece la quota di provenienza dalla Sig.ra **** Omissis **** (deceduta in data 23/04/2008) derivava a sua volta dalla Denuncia di Successione legittima a seguito del decesso del Sig. **** Omissis **** in data 08/11/2000, registrata presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 15/10/2003 al n. 44/1231, trascritta presso la Conservatoria di Casale Monferrato in data 02/02/2004 (Reg. Gen. 693 / Reg. Part. 557) per la quota di 1/2 di proprietà.

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO
N. 12, PIANO S1-T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 10/02/2022

Reg. gen. 638 - Reg. part. 512

Quota: 1 / 1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito di Ispezione Ipotecarie di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in data

06/09/2024 non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione contro: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 123586/24795 del 09/07/2024, trascritta a Casale Monferrato il 15/07/2024 ai numeri Reg. Gen. 3580 - Reg. Part. 3044, riferita ad immobili siti in Villadeati (AL).

Si rappresenta che l'attuale Creditore Sig. **** Omissis ****, risulta essere intervenuto nella Procedura Esecutiva immobiliare in oggetto in data 27/02/2023, in forza di Sentenza n. 333/2022, emessa dal Tribunale di Vercelli in data 08/07/2022 (con formula esecutiva apposta in data 10/10/2022), incardinata dall'Atto di Precetto del 25/10/2022, entrambi notificati alla Debitrice Esecutata in data 11/11/2022.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 06/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 10/02/2022

Reg. gen. 638 - Reg. part. 512

Quota: 1 / 1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Qualora il potenziale acquirente volesse provvedere alla cancellazione di ulteriori formalità potrebbe essere ipotizzabile un onere a suo carico.

A seguito di Ispezione Ipotecarie di controllo (che si allega in calce), effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in data 06/09/2024 non è stata riscontrata alcuna iscrizione e/o trascrizione successiva alla data di Trascrizione del Verbale di

Pignoramento immobili ad eccezione della seguente formalità pregiudizievole:

- Trascrizione contro: ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA', Notaio **** Omissis ****, Rep. n. 123586/24795 del 09/07/2024, trascritta a Casale Monferrato il 15/07/2024 ai numeri Reg. Gen. 3580 - Reg. Part. 3044, riferita ad immobili siti in Villadeati (AL).

Si rappresenta che l'attuale Creditore Sig. **** Omissis ****, risulta essere intervenuto nella Procedura Esecutiva immobiliare in oggetto in data 27/02/2023, in forza di Sentenza n. 333/2022, emessa dal Tribunale di Vercelli in data 08/07/2022 (con formula esecutiva apposta in data 10/10/2022), incardinata dall'Atto di Precetto del 25/10/2022, entrambi notificati alla Debitrice Esecutata in data 11/11/2022.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Villadeati risulta essere dotato di P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 16.01.1995, n. 31-41624 e successive Varianti tra cui quella attualmente in vigore, approvata mediante Delibera C.C. n. 12 del 27.07.2022 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 3, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I."

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, il bene immobile oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" (o altre destinazioni compatibili con quelle ammesse dall'art. 8, comma 4.1), ricadendo entro la cosiddetta "Area Normativa A3", normata dal relativo art. 11, comma 17 delle suddette

N.T.A.

Gli interventi consentiti risultano essere:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
- sopraelevazione: limitatamente ai corpi di fabbrica con un solo piano fuori terra per la realizzazione del secondo piano di altezza utile (HU) non superiore a m. 3,00 e comunque per incrementi di altezza non superiori a m. 3,50;
- ampliamento: nel limite massimo del 20% del volume esistente, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, e nel limite di superficie coperta SC = 40% di SF;
- manutenzione, ristrutturazione, sostituzione, realizzazione ex-novo, anche in corpi staccati dall'edificio principale, di pertinenze di cui all'Art. 817 del C.C., per volumi V = 20% del volume dell'edificio principale, nel rispetto dei parametri previsti nel presente punto.

Ulteriori informazioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicati all'interno di detto articolo.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. composto da: Tavola 10P "SVILUPPI AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE: VILLADEATI CAPOLUOGO", con legenda ed estratto del relativo art. 11, comma 17 delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Villadeati ed estrapolati dallo stesso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Villadeati risulta essere dotato di P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 16.01.1995, n. 31-41624 e successive Varianti tra cui quella attualmente in vigore, approvata mediante Delibera C.C. n. 12 del 27.07.2022 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 3, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I."

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, nonchè dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) personalmente richiesto dal sottoscritto C.T.U. in data 26/06/2024 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Villadeati e da questi rilasciato solamente in data 02/09/2024, si osserva quanto segue:

- il terreno individuato dal mapp. 301 è inserito in zona normativa "E" - aree a destinazione agricola (art. 14), nel perimetro area di rispetto impianti di depurazione art. 19 c. 3), nel perimetro area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 (art. 21, c. 7) e nella fascia di rispetto attività Seveso (art. 21 c. 6) Zona di esclusione (DGR n° 20-13359 del 22/02/2010). Per le relative prescrizioni si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

Il tutto come specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Villadeati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

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

A seguito di "Richiesta di accesso agli Atti amministrativi", trasmessa telematicamente in data 26/06/2024 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Villadeati (AL) e di relativi e ripetuti accertamenti effettuati sia in data 25/07/2024 che 03/10/2024, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia dell'edificio, sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di seguito

elencati ed allegati in calce alla presente Relazione di stima, nel dettaglio:

- "Licenza Edilizia" n. 123/73, rilasciata dal Comune di Villadeati in data 26/03/1973 alla Sig.ra **** Omissis ****, a seguito di relativa domanda presentata con prot. n. 519 in data 20/03/1973 e parere della Commissione Edilizia nella seduta del 20/03/1973, avente per oggetto: "OPERE DI RIATTAMENTO E AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE", sita in Villadeati, mappale 631 - 296/B;
- "Certificato di Abitabilità", rilasciato dal Comune di Villadeati in data 21/05/1975 alla Sig.ra **** Omissis ****, a seguito di relativa domanda presentata dalla stessa in data 22/04/1975, relativo a: "AMPLIAMENTO E RIATTAMENTO DELLA CASA SITA IN VILLADEATI", mapp. 631 - 296/B;
- "Istanze di Condonio Edilizio ai sensi Legge 47-1985", presentate presso il Comune di Villadeati in data 30/09/1986, prot. n. 2350 e n. progressivo 0522251007/1 e 0522251007/2, dalla Sig.ra **** Omissis ****, rispettivamente relative a: "DIFFORMITA' IN FASE DI COSTRUZIONE DI CASETTA UNIFAMILIARE USO CIVILE ABITAZIONE DA PROGETTO REGOLARMENTE LICENZIATO CON LICENZA EDILIZIA N. 123/73", sita in Villadeati (AL), Via Carlo Lachello n. 12 (con relativa richiesta di integrazioni trasmessa da parte del Comune di Villadeati in data 05/12/1986);
- "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 44/1986, rilasciato dal Comune di Villadeati con prot. 806 in data 09/03/2020 alla Sig.ra **** Omissis **** (a seguito di domanda prot. n. 2350 del 30/09/1986 presentata dalla Sig.ra **** Omissis **** ai tempi proprietaria dell'immobile), avente per oggetto: "CONDONO EDILIZIO PER LE OPERE DI AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE, MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL SOTTOTETTO AD USO ABITATIVO, OPERE INTERNE E PERTINENZIALI", ubicato in Villadeati (AL), Via Carlo Lachello n. 12.

Dagli accertamenti svolti non risultano essere state reperite "Licenze e/o Concessioni Edilizie" che possano far risalire alla data di edificazione originaria del manufatto (ipotizzabile verosimilmente a grandi linee in un arco temporale antecedente alla Seconda Guerra Mondiale, quantomeno in riferimento alla porzione originaria a piano terra), a riprova del fatto che il primo Titolo edilizio rintracciato coincide con la Licenza Edilizia n. 123/73 del 26.03.1973, la quale riporta ad oggetto "Opere di riattamento e ampliamento fabbricato ad uso civile abitazione": tali informazioni, correlate alla tipologia costruttiva tipica di un certo periodo storico, avvalorano l'ipotesi che l'immobile esistesse nella sua composizione e volumetria iniziale antecedentemente al 1967 ma quasi sicuramente anche al 1942.

A tal proposito è dunque utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio. Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il Titolo abilitativo edilizio e dunque il caso in esame, per poterne dichiarare la legittimità, ci si potrà riferire (ai sensi di quanto indicato all'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. n. 380/2001) in particolare alle cosiddette informazioni catastali di primo impianto o altri documenti probanti.

Pertanto, stanti tali doverose premesse, a seguito verifica di corrispondenza della situazione reale del bene

immobile, si può ragionevolmente affermare che la composizione attuale corrisponda all'impianto originario dell'edificio, sebbene non si abbiano Titoli edilizi associati, mentre gli ampliamenti realizzati nel 1973 (al netto delle opere successivamente sanate mediante Condono edilizio) hanno configurato l'impostazione attuale dello stato dei luoghi.

Tuttavia a seguito di analisi degli elaborati grafici a corredo dei Titoli abilitativi precedentemente dettagliati, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti al "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 44/1986, rilasciato dal Comune di Villadeati con prot. 806 in data 09/03/2020 (a seguito di "Istanze di Condono Edilizio ai sensi Legge 47-1985", richiesto mediante domanda prot. n. 2350 del 30/09/1986) si rilevano le seguenti incongruenze interne, che si raccordano con quanto già elencato nel paragrafo "Dati catastali":

- il balcone a piano terra risulta essere stato verandato, con chiusura dello stesso mediante serramenti in alluminio con vetro singolo;
- l'intero piano secondo non presenta i requisiti abitativi inerenti la verifica delle altezze minime utili interne (come disciplinato sia dal D.M. 05.07.1975 nonchè dalla Legge Regione Piemonte n. 7 del 31 maggio 2022), infatti il rilievo operato dal sottoscritto C.T.U. ha restituito altezze medie variabili da m. 1,60 (riscontrate nel bagno) a m. 1,75 (nella camera da letto), passando per m. 1,65 (zona soggiorno): tali altezze contrastano in toto sia con quanto prescritto all'art. 1 del D.M. 05.07.1975, che prevede altezze minime utili pari a m. 2,70 per i locali di abitazione e m. 2,40 per i locali accessori tra cui i bagni, sia inoltre con la più favorevole Legge regionale di cui sopra, che all'art. 8 concede, per il recupero dei sottotetti (purché esistenti alla data di entrata in vigore della medesima Legge) deroghe con altezza media fissata in non meno di m. 2,20 per i vani principali e m. 2,00 per quelli accessori e di servizio.

Alla luce di quanto esposto il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad un accurato studio della normativa di settore, rappresentando quanto segue.

Sebbene autorizzati con rilascio favorevole di Condono Edilizio, i vani ricavati nell'intero secondo piano non possono essere classificati come "abitabili": in sostanza gli stessi sono conformi da un punto di vista urbanistico, ma carenti del requisito sull'altezza minima, che risulta essere norma primaria di carattere igienico-sanitario, non derogabile nemmeno tramite Condono Edilizio.

A tal proposito la Giurisprudenza si è espressa in diverse occasioni.

In particolare la Corte Costituzionale con la sentenza n. 256/1996, la quale prevede che deve "escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del Certificato di Abitabilità [...] a seguito di Concessione in Sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del Certificato di Abitabilità siano osservate non solo le disposizioni di cui all'art. 221 T.U. delle leggi sanitarie ma, altresì quelle previste da altre disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi e rispettiva normativa tecnica", e che "permangono, infatti, in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari".

Dello stesso avviso appare inoltre una sentenza del Consiglio di Stato, la n. 6091/2021, la quale evidenzia il rapporto che intercorre tra il Condono Edilizio ed il rilascio dell'agibilità negli edifici, ribadendo che la natura del Condono afferisce alla conformità urbanistica dell'immobile, mentre l'assegnazione del requisito di abitabilità (o agibilità) riguarda e non può prescindere dal rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario che deve rispettare il manufatto: in sostanza la domanda di Condono edilizio non garantisce automaticamente la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo dell'abitabilità.

Ulteriori conferme si rintracciano altresì sia nella sentenza TAR Toscana III n. 857/2019 nonchè nella sentenza TAR Campania I n. 1418/2014: entrambe, allacciandosi a quanto emanato dalla Corte Costituzionale come predetto, hanno respinto i relativi ricorsi ribadendo che la carenza anche di un solo requisito igienico-sanitario (come appunto l'altezza utile minima interna dei locali ex D.M. 05/07/1975) è condizione sufficiente per rigettare la domanda di abitabilità correlata a tali immobili o unità immobiliari.

In conclusione, tutte le suddette sentenze richiamate si sono rese necessarie in quanto la Legge 47/85 sul Condono, in particolare all'art. 35, comma 19, ammetteva che "a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari..."; tuttavia la Giurisprudenza ha disposto che la deroga possa applicarsi solo alle norme

regolamentari locali, senza però derogare quelle di grado superiore previste da norme sovraordinate o di Legge.

Pertanto, stante la conformità urbanistica del secondo piano, lo stesso non presenta i requisiti per essere considerato abitabile, ovvero con destinazioni d'uso ospitanti vani abitativi, bensì solamente locali di deposito o soffitte, per i quali è invece consentito l'utilizzo di tali ambienti.

Assodate le suddette premesse si qui enunciate, al fine di ottenere piena corrispondenza con la normativa vigente, chiunque entrerà in possesso dell'immobile dovrà necessariamente ed inderogabilmente procedere alla loro regolarizzazione amministrativa, operando una "retrocessione" del "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 44/1986 riferito solamente al secondo piano, tornando alla situazione antecedente al Condono mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria, richiamando l'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i. Tale procedura comporterà l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 1.500,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 50,00 nonchè la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €. 1.032,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) pari a circa €. 3.003,50.

Parallelamente, dovendo inoltre provvedere alla dismissione del bagno, si dovrà necessariamente considerare l'impiego di un idraulico che dovrà provvedere alla rimozione-dismissione dei sanitari con successiva interruzione degli scarichi e delle alimentazioni, nonchè a relativa Dichiarazione di Conformità, da rilasciare ad ultimazione dei lavori e che attesti la realizzazione di tali interventi alla regola dell'arte. L'importo da sostenere per l'impiego di suddetta figura specializzata con esecuzione di quanto dettagliato può coerentemente attestarsi in €. 2.700,00.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In quanto terreno agricolo non risultano Titoli o Atti amministrativi di natura edilizia.

In riferimento alle prescrizioni dettate dal relativo C.D.U. si rimanda al precedente paragrafo "Normativa Urbanistica".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In quanto edificio singolo a carattere unifamiliare, non risultano vincoli od oneri di natura condominiale che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di appezzamento di terreno, non risultano vincoli od oneri di natura condominiale che potrebbero restare a carico di un potenziale acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nonostante il compendio oggetto di Stima sia costituito da n. 1 edificio di civile abitazione a carattere residenziale e n. 1 terreno, ubicati entrambi sul territorio del Comune di Villadeati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto, di concerto con il Custode giudiziario, di non ricorrere alla suddivisione in lotti di vendita separati, in quanto la separazione dei cespiti potrebbe risultare antieconomica nei confronti della Procedura Esecutiva, con la concreta possibilità che uno dei beni possa rimanere invenduto e quindi ancorato all'Esecuzione immobiliare. In particolare l'appezzamento di terreno, stante il modesto valore, qualora individuato in un lotto di vendita autonomo costituirebbe un'antieconomicità nell'ambito della Procedura Esecutiva immobiliare.

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

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scale interne di distribuzione verticale. Il fabbricato presenta un solo accesso pedonale e carroio, entrambi direttamente affacciati su Via Carlo Lachello proprio nella zona terminale della stessa Via. In adiacenza e ricompreso entro la sagoma dell'edificio principale risulta inoltre essere presente un vano adibito ad autorimessa, considerato quale pertinenza esclusiva dell'abitazione, univocamente identificato nonchè insistente sul medesimo sedime. A completamento della dotazione si rileva un ampio cortile interno, di proprietà esclusiva, con livelli di pendenza decisamente accentuati assecondanti il profilo orografico, che si estende sia in adiacenza all'edificio sia, principalmente, in posizione retrostante.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 653, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 653, Sub. 1, Categoria A2 - Fig. 5, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 136.600,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene, pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'edificio abitativo, si ritiene che la

determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico-comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Successivamente, sono stati eseguiti i relativi incrementi e/o decrementi al valore unitario al fine di adeguare gli indici di mercato alle reali condizioni del caso in esame: ad esempio, al fine di pervenire alla determinazione del valore unitario maggiormente realistico, hanno inciso in positivo l'ubicazione ed il contesto di un borgo caratteristico nonché i parametri dimensionali relativi alle superfici a disposizione, mentre sono risultati essere sfavorevoli in parte la vetustà dell'edificio ed in parte l'assenza di tecnologie e/o caratteristiche specifiche volte al contenimento dei consumi energetici.

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stata dunque consultata la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - anno 2023 - Semestre 2 - Comune di Villadeati - zona: Centrale / Centro urbano - destinazione: Residenziale (reperibile sul proprio sito internet). Tale indice -allegato in estratto- individua quale "forchetta" utile entro cui parametrare il valore unitario tra € 520,00-670,00.

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto si è attestato all'incirca su di un valore al di poco inferiore alla media ponderata del range di riferimento rappresentato dal suddetto indice di mercato consultato: tale valore è stato stabilito in 560,00 €/mq.

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato dell'edificio, al netto dei successivi deprezzamenti, ubicato in Villadeati (AL), Via Carlo Lachello n. 12 - Fig. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 è pari a: €. 136.623,20 arrotondato a €. 136.600,00 (diconsi Euro centotrentaseimilaseicento/00).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana

Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 2 costituito da: - appezzamento di terreno catastalmente contraddistinto dal Fig. 1, mappale 301, avente superficie pari a mq. 830. Nello specifico tale terreno risulta al momento incolto ed individuato a Est rispetto all'abitato di Villadeati, in località "Regione Fontana", a poche centinaia di metri dal centro paese.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 301, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 2.300,00

Scopo della presente Relazione consiste nella definizione del più probabile valore di mercato del bene immobile; pertanto, accertate le peculiari caratteristiche specifiche dell'appezzamento di terreno, si ritiene che la determinazione del valore di mercato maggiormente realistico sia da ricavare mediante: "Stima sintetico comparativa", ovvero un metodo basato sulla comparazione diretta del bene immobile con altri assimilabili, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. La valutazione ha quindi tratto origine sia dalla considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello specifico bene, sia dalle analisi e dalle indagini della situazione attuale del mercato immobiliare limitrofo, sia inoltre dalla consultazione di alcuni listini pubblicati dagli addetti del settore.

Quale determinazione del prezzo unitario a metro quadrato è stata consultata la "Banca Dati dei valori agricoli medi dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria" - annualità 2021 (attualmente il più aggiornato, di cui si allega estratto) - Comune di Villadeati - Regione agraria n. 3 - coltura "VIGNETO UVE NON DOP".

Ciò premesso, il valore unitario di mercato desunto è stato stabilito in 2,80 €/mq (desunto dal valore riportato nell'indice di riferimento, ovvero pari a 28.000,00 €/Ha).

Pertanto, premesso quanto sopra, si dichiara che il congruo valore di mercato del bene immobile (n. 1 appezzamento di terreno) ubicato in Villadeati (AL), Regione Fontana - Fig. 1, mapp. 301 è pari a: €. 2.324,00 arrotondato a €. 2.300,00 (diconsi Euro duemilatrecento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2	243,97 mq	560,00 €/mq	€ 136.623,20	100,00%	€ 136.600,00
Bene N° 2 - Terreno Villadeati (AL) - Regione Fontana	830,00 mq	2,80 €/mq	€ 2.324,00	100,00%	€ 2.300,00
Valore di stima:					€ 138.900,00

Valore di stima: € 138.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale (rif. paragrafo "Dati catastali") pari a €. 1.330,00.	1330,00	€
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia - spese professionali (rif. paragrafo "Regolarità edilizia") pari a €. 3.003,50.	3003,50	€
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia - intervento idraulico (rif. paragrafo "Regolarità edilizia") pari a €. 2.700,00.	2700,00	€

Valore finale di stima: € 131.900,00

Si è apportato un decremento alla stima in relazione alle somme da affrontare riferite a:

- regolarizzazione catastale in merito alle difformità presenti nel secondo piano (da riportare a vani di deposito), descritta al paragrafo "Dati catastali";
- regolarizzazione edilizia mediante la presentazione di S.C.I.A. in Sanatoria finalizzata alla regolarizzazione amministrativa del secondo piano, operando una "retrocessione" da vani abitativi a vani di deposito o soffitta, analiticamente dettagliata all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", con conseguente intervento di apposito idraulico per la dismissione del bagno con rimozione dei sanitari e relativa interruzione degli scarichi e delle alimentazioni.

Pertanto, il sottoscritto Arch. Paolo Fulchiero, premesso quanto sopra dichiara, a risoluzione della presente Relazione di Stima che, salvo elementi a me sottaciuti, il congruo valore di mercato dei beni immobili (edificio abitativo residenziale e n. 1 appezzamento di terreno) ubicati in Villadeati (AL), Via Carlo Lachello n. 12 e Regione Fontana - Fg. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 (edificio abitativo) e Fg. 1, mapp. 301 (terreno) è pari a: €. 131.866,50 arrotondato a €. 131.900,00 (diconsi Euro centotrentunomilanovecento/00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sulla base dei documenti in possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito ai beni immobili rappresentati dalla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui in epigrafe, ai fini di una potenziale alienazione degli stessi è utile sottolineare quanto segue:

- non risultano informazioni, per palesi motivi di privacy, circa eventuali insoluti riferiti al pagamento di bollette per l'erogazione dei servizi di fornitura essenziali quali: corrente elettrica, gas-metano, acquedotto, tasse smaltimento rifiuti, ecc. Si ritiene tuttavia plausibile, ma non indubitabile, l'ipotesi che, essendo l'edificio non occupato da diverso tempo, non vi siano problemi di sorta riferiti all'erogazione di tali forniture.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene estremamente importante evidenziare quanto segnalato e dettagliato nei precedenti paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia" in merito alle consistenti difformità edilizie (a livello amministrativo) riscontrate all'interno del secondo piano dell'edificio.

Si precisa inoltre che:

- in data 25/09/2024, il Creditore Sig. **** Omissis **** ha depositato "Rinuncia agli atti esecutivi" limitatamente all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villadeati (AL), Fg. 5, mapp. 800, sub. 1 e 2 graffiati e sub. 3;
- in data 08/10/2024 anche i Creditori rappresentati dai Sigg.ri **** Omissis **** hanno presentato "Rinuncia agli atti esecutivi" limitatamente all'immobile censito al C.F. Comune Villadeati (AL), Fg. 5, mapp. 800, sub. 1 e 2 graffiati e sub. 3;
- con provvedimento odierno, datato 09/10/2024, il G.E. ha dichiarato ESTINTA ex art. 629 CPC la Procedura Esecutiva RG Es. 12/2022 limitatamente all'immobile censito al C.F. del Comune di Villadeati (AL), Fg. 5, mapp. 800, sub. 1 e 2 graffiati e sub. 3.

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.

Bianzè, li 09/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fulchiero Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica, esterna ed interna, dei beni immobili n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Immagine satellitare tratta da Google maps, riferita ai beni immobili n. 1 e n. 2 (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo, svolto congiuntamente con il Custode giudiziario, Avv. Elena Caire; Richiesta di proroga dei termini da parte del C.T.U.; Provvedimento di proroga dei termini concesso dal G.E.; Relazione preliminare del C.T.U. del 20/09/2024 (Aggiornamento al 20/06/2024)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale relativo al bene immobile n. 1 - Fig. 5, mapp. 653 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale riferiti al bene immobile n. 2 - Fig. 1, mapp. 301 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. del bene immobile n. 1 - Fig. 5, mapp. 653 (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale N.C.T. del bene immobile n. 2 - Fig. 1, mapp. 301 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali NCEU attuali relative al bene immobile n. 1 - Fig. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali NCEU storiche del bene immobile n. 1 - Fig. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale NCT storica del bene immobile n. 2 - Fig. 1, mapp. 301 (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Schede planimetriche catastali rasterizzate, relative al bene immobile n. 1 - Fig. 5, mapp. 653, sub. 1 e 2 (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - "Richiesta di accesso agli Atti amministrativi", trasmessa telematicamente in data 26/06/2024 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Villadeati (AL) (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Licenza Edilizia" n. 123/73, rilasciata dal Comune di Villadeati in data 26/03/1973 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - "Certificato di Abitabilità", rilasciato dal Comune di Villadeati in data 21/05/1975 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - "Istanze di Condonio Edilizio ai sensi Legge 47-1985", presentate presso il Comune di Villadeati in data 30/09/1986, prot. n. 2350 e n. progressivo 0522251007/1 e 0522251007/2 (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 44/1986, rilasciato dal Comune di Villadeati con prot. 806 in data 09/03/2020 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) trasmessa dal sottoscritto C.T.U. in data 26/06/2024 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Villadeati (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U. riferito al bene immobile n. 2 - Fig. 1, mapp. 301 - rilasciato dal Comune di Villadeati (Aggiornamento al 02/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto Tavola 10P del P.R.G.C. di Villadeati, corredato dalla sua legenda e dal relativo art. 11, comma 17 delle N.T.A. (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria di controllo, effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato (Aggiornamento al 06/09/2024)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto della "Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria" - anno 2023 - semestre 2 - comune di Villadeati - zona: centrale / centro urbano - destinazione: residenziale (Aggiornamento al 09/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto "Banca dati dei valori agricoli medi dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Alessandria" - annualità 2021 - comune di Villadeati - Regione Agraria n. 3 - coltura "Vigneto uve non DOP" (Aggiornamento al 09/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scale interne di distribuzione verticale. Il fabbricato presenta un solo accesso pedonale e carraio, entrambi direttamente affacciati su Via Carlo Lachello proprio nella zona terminale della stessa Via. In adiacenza e ricompreso entro la sagoma dell'edificio principale risulta inoltre essere presente un vano adibito ad autorimessa, considerato quale pertinenza esclusiva dell'abitazione, univocamente identificato nonchè insistente sul medesimo sedime. A completamento della dotazione si rileva un ampio cortile interno, di proprietà esclusiva, con livelli di pendenza decisamente accentuati assecondanti il profilo orografico, che si estende sia in adiacenza all'edificio sia, principalmente, in posizione retrostante.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 653, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 653, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Villadeati risulta essere dotato di P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 16.01.1995, n. 31-41624 e successive Varianti tra cui quella attualmente in vigore, approvata mediante Delibera C.C. n. 12 del 27.07.2022 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 3, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.". Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, il bene immobile oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" (o altre destinazioni compatibili con quelle ammesse dall'art. 8, comma 4.1), ricadendo entro la cosiddetta "Area Normativa A3", normata dal relativo art. 11, comma 17 delle suddette N.T.A. Gli interventi consentiti risultano essere: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia di tipo A e B; - sopraelevazione: limitatamente ai corpi di fabbrica con un solo piano fuori terra per la realizzazione del secondo piano di altezza utile (HU) non superiore a m. 3,00 e comunque per incrementi di altezza non superiori a m. 3,50; - ampliamento: nel limite massimo del 20% del volume esistente, non cumulabile ad altre possibilità di ampliamento, e nel limite di superficie coperta SC = 40% di SF; - manutenzione, ristrutturazione, sostituzione, realizzazione ex-novo, anche in corpi staccati dall'edificio principale, di pertinenze di cui all'Art. 817 del C.C., per volumi V = 20% del volume dell'edificio principale, nel rispetto dei parametri previsti nel presente punto. Ulteriori informazioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicati all'interno di detto articolo. Il tutto come meglio individuato nell'allegato estratto di P.R.G.C. composto da: Tavola 10P "SVILUPPI AREE URBANIZZATE ED URBANIZZANDE: VILLADEATI CAPOLUOGO", con legenda ed estratto del relativo art. 11, comma 17 delle N.T.A., pubblicamente consultabili dal sito internet del Comune di Villadeati ed estrapolati dallo stesso.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villadeati (AL) - Regione Fontana
Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 2 costituito da: - appezzamento di terreno catastalmente contraddistinto dal Fg. 1, mappale 301, avente superficie pari a mq. 830. Nello specifico tale terreno risulta al momento incolto ed individuato a Est rispetto all'abitato di Villadeati, in località "Regione Fontana", a poche centinaia di metri dal centro paese.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 301, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico il Comune di Villadeati risulta essere dotato di

P.R.G. vigente, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 16.01.1995, n. 31-41624 e successive Varianti tra cui quella attualmente in vigore, approvata mediante Delibera C.C. n. 12 del 27.07.2022 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 3, DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I.". Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente, nonchè dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) personalmente richiesto dal sottoscritto C.T.U. in data 26/06/2024 all'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Villadeati e da questi rilasciato solamente in data 02/09/2024, si osserva quanto segue: - il terreno individuato dal mapp. 301 è inserito in zona normativa "E" - aree a destinazione agricola (art. 14), nel perimetro area di rispetto impianti di depurazione art. 19 c. 3), nel perimetro area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/1989 (art. 21, c. 7) e nella fascia di rispetto attività Seveso (art. 21 c. 6) Zona di esclusione (DGR n° 20-13359 del 22/02/2010). Per le relative prescrizioni si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Il tutto come specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Villadeati.

Prezzo base d'asta: € 131.900,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.900,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Villadeati (AL) - Via Carlo Lachello n. 12, piano S1-T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 653, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 653, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 5, Part. 653, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	243,97 mq
Stato conservativo:	Edificio in condizioni statico-strutturali congrue: da un esame visivo il grado di conservazione del tetto appare, per quanto è stato possibile accertare, in buone condizioni sommarie, così come le finiture esterne dell'immobile, nonostante lo stesso appaia non più abitato. Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici. All'interno, lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato al piano terra e piano seminterrato appare in condizioni sufficienti; decisamente migliore l'aspetto al piano primo e secondo, sebbene non più occupati ma sempre mantenuti con idoneo grado di comfort abitativo (ciononostante le dotazioni impiantistiche appaiono, non essendo mai state aggiornate, oramai obsolete). Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, associato alla contestuale eliminazione delle opere abusive al piano secondo (rif. paragrafo "Regolarità edilizia"), il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista abitativo.		
Descrizione:	Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 1 costituito da: - edificio adibito a civile abitazione, elevato su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scale interne di distribuzione verticale. Il fabbricato presenta un solo accesso pedonale e carroia, entrambi direttamente affacciati su Via Carlo Lachello proprio nella zona terminale della stessa Via. In adiacenza e compreso entro la sagoma dell'edificio principale risulta inoltre essere presente un vano adibito ad autorimessa, considerato quale pertinenza esclusiva dell'abitazione, univocamente identificato nonchè insistente sul medesimo sedime. A completamento della dotazione si rileva un ampio cortile interno, di proprietà esclusiva, con livelli di pendenza decisamente accentuati assecondanti il profilo orografico, che si estende sia in adiacenza all'edificio sia, principalmente, in posizione retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Villadeati (AL) - Regione Fontana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 301, Qualità Vigneto	Superficie	830,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno identificato dal mappale 301 risulta essere, al momento, lasciato incolto, con presenza di sterpaglie e piante ad alto fusto, non facilmente accessibile come le immagini fotografiche dimostrano. Non		

	si è a conoscenza di eventuale Contratto di Locazione.
Descrizione:	Lotto unico, suddiviso in due beni, di cui il bene n. 2 costituito da: appezzamento di terreno catastalmente contraddistinto dal Fg. 1, mappale 301, avente superficie pari a mq. 830. Nello specifico tale terreno risulta al momento incolto ed individuato a Est rispetto all'abitato di Villadeati, in località "Regione Fontana", a poche centinaia di metri dal centro paese.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLADEATI (AL) - VIA CARLO LACHELLO N. 12, PIANO S1-T-1-2

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 10/02/2022

Reg. gen. 638 - Reg. part. 512

Quota: 1 / 1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLADEATI (AL) - REGIONE FONTANA

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 10/02/2022

Reg. gen. 638 - Reg. part. 512

Quota: 1 / 1 di proprietà

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura