

PERIZIA INTEGRATIVA che sostituisce quella del 17/05/2024 (inerente solo l'alloggio e il box-auto) in seguito a estensione del pignoramento alla cantina.

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **DOVALUE SPA**

contro: **OMISSIS**
OMISSIS

N° Gen. Rep. **227/2023**

Data 1° udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-02-2024

Data 2° udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2025

a seguito dell'estensione del pignoramento alla cantina con iscrizione a ruolo
del fascicolo RG 48/25

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ELISABETTA BIANCO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio,
box-auto e cantina**

Esperto alla stima: **Arch. Patrizia Martini**

Codice fiscale: MRTPRZ65P41F965N

Studio in: Via Vallicella 1 - 15068 Pozzolo Formigaro

Telefono: 3200968289

Email: mparchitetto@gmail.com

Pec: patrizia.martini@archiworldpec.it

SINTESI ELABORATO

1. Dati Catastali

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 11, indirizzo strada Selva n. 4, piano 1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 129 mq, rendita € 433,82

Corpo: B - Box-auto

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 6, indirizzo strada Selva, piano S1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € 48,34

Corpo: C - Cantina

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 13, indirizzo strada Selva 4, piano S1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 27,89 €

2. Stato di possesso

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Libero

Corpo: B - Box-auto

Libero

Corpo: C - Cantina

Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - Box-auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C - Cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Creditori Iscritti: OLYMPIA SPV, BANCA DI ROMA SPA

Corpo: B - Box-auto

Creditori Iscritti: OLYMPIA SPV, BANCA DI ROMA SPA

Corpo: C - Cantina

Creditori Iscritti: OLYMPIA SPV

5. Comproprietari

Beni: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (moglie)

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (marito)

Corpo: B - Box-auto

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (moglie)

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (marito)

Corpo: C - Cantina

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (moglie)

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: OMISSIS (marito)

6. Misure Penali

Beni: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Misure Penali: NO

Corpo: B - Box-auto

Misure Penali: NO

Corpo: C - Cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Corpo: A - Alloggio

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: strada Selva n. 4 - Villalvernia (AL) - 15050

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

Valore complessivo intero: 90.639,63

Beni in **Villalvernia (AL)**
Località/Frazione
strada Selva n. 4

Lotto: 001 - Alloggio, box-auto e cantina

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Data di presentazione: 02-10-2023

Per l'EI RG 227/2023 la documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata presentata in data 02/10/2023; per l'EI RG 12/2024 riunita alla precedente la documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata presentata in data 01/02/2024. In data 13/01/2025 è stata pignorata anche la cantina con iscrizione a ruolo del fascicolo RG 48/25, per il quale la documentazione ex art. 567 c.p.c. è stata presentata in data 06/03/2025.

NOTA - PERIZIA INTEGRATIVA che sostituisce quella del 17/05/2024 (inerente solo l'alloggio e il box-auto) in seguito all'estensione del pignoramento alla cantina.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Alloggio.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Note: Alloggio posto al piano primo di un edificio plurifamiliare composto da n. 4 alloggi, con cortile di pertinenza. L'alloggio è composto da ingresso su corridoio, tinello, cucinino, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno e n. 3 balconi.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (moglie) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (marito) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 11, indirizzo strada Selva n. 4, piano 1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 129 mq, rendita € 433,82

Derivante da:

- Variazione del 15/11/1979 al 07/07/2006 "COSTITUZIONE" (n. 42/1979) (Immobile costituito F 4 Part 467 Sub 3)

- Variazione del 15/11/1979 "CLS RETTIFICA IV1266/94 (n. 42.1/1979)

- Variazione del 01/01/1992 "VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO"

- Variazione del 07/07/2006 Pratica n. AL0121846 "DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA" (n. 16663.1/2006) (Immobile attuale F 4 Part 467 Sub 11)
- Variazione del 14/08/2006 Pratica n. AL0138945 "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO" (n. 19226.1/2006)
- Variazione del 20/09/2011 Pratica n. AL0302351 "VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE" (n. 74515.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE".

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato non costituito in Condominio.
Sull'atto di compravendita è riportato: "sono annesse alle unità vendute l'area su cui sorge il fabbricato, marciapiede circostante, vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché su tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979, registrato a Tortona il 14/01/1980 al n. 181 Vol. 294, trascritto a Tortona il 23/01/1980 RG. 299 e RG 241".

Confini: Alloggio sub 11: a nord, a ovest e a sud vuoto su cortile comune, a est vuoto su ingresso condominiale, altra u.i., vano scala condominiale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale a causa delle seguenti lievi difformità:

- 1 - il serramento della finestra della cucina è rappresentato ad anta unica in comunione con la cucina dell'u.i. confinante, mentre in realtà esistono n. 2 finestre singole indipendenti (una per ogni cucina);
- 2 - sulla planimetria catastale non è disegnato il pilastro a lato della porta d'ingresso;
- 3 - sulla planimetria catastale non è disegnato il pilastro o finto pilastro in fondo al corridoio lato disimpegno;
- 4 - sulla planimetria catastale la finestra del bagno è rappresentata come porta-finestra, mentre nella realtà è una finestra.

Regolarizzabili mediante: presentazione di pratica "DOCFA" per variazione planimetrica

Descrizione delle opere da sanare: lievi variazioni planimetriche (tali variazioni non dovrebbero incidere sulla rendita catastale dell'alloggio, che dovrebbe rimanere invariata a seguito della presentazione della pratica DOCFA)

Presentazione pratica "DOCFA" per variazione planimetrica inclusi diritti di segreteria: € 550,00

Oneri Totali: € 550,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La planimetria catastale non è pienamente conforme allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: B - Box-auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Note: Box-auto sito al piano seminterrato, posto sulla facciata principale dell'edificio abitativo con accesso diretto dal cortile comune tramite rampa.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (moglie) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (marito) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 6, indirizzo strada Selva, piano S1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € 48,34

Derivante da:

- Variazione del 15/11/1979 "COSTITUZIONE" (n. 39/1979) (Immobile costituito F 4 Part 467 Sub 3)

- Variazione del 15/11/1979 "CLS RETTIFICA IV1266/94" (n. 39.1/1979)

- Variazione del 01/01/1992 "VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO"

- Variazione del 20/09/2011 "VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE" (n. 74505.1/2011) Pratica n. AL0302341

- Variazione del 26/03/2015 "VARIAZIONE G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE" (n. 22318.1/2015) Pratica n. AL0060228

- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE".

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato non costituito in Condominio. Sull'atto di compravendita è riportato: "sono annesse alle unità vendute l'area su cui sorge il fabbricato, marciapiede circostante, vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché su tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979, registrato a Tortona il 14/01/1980 al n. 181 Vol. 294, trascritto a Tortona il 23/01/1980 RG. 299 e RG 241".

Confini: Box-auto sub 6: a nord cantina sub 13 (di proprietà dei Debitori) e cantina sub 10, a ovest terrapieno e cortile condominiale, a sud cortile condominiale, a est box-auto sub 5.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

Identificativo corpo: C - Cantina.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Note: Cantina sita al piano seminterrato, posta sul retro del box-auto (sub 6) e con accesso diretto dallo stesso.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

- Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di proprietà 1/2 in comunione con la moglie sig.ra OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (moglie) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
- Ulteriori informazioni sul debitore: Quota di proprietà 1/2 in comunione con il marito sig. OMISSIS.

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (marito) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

2. OMISSIS (CF *****) Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS,

foglio 4, particella 467, subalterno 13, indirizzo strada Selva 4, piano S1, comune VILLALVERNIA (AL), categoria C/2, classe U, consistenza 20 mq, superficie 24 mq, rendita € 27,89 €

Derivante da:

- Variazione del 03/06/2010 "DIVISIONE" Pratica n. AL0142594 (n. 7727.1/2010)
- Variazione del 10/08/2010 Pratica n. AL0219625 "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO" (n. 11389.1/2010) Annotazioni: Classamento e rendita validati
- Variazione del 20/09/2011 "VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE" (n. 74519.1/2011) Pratica n. AL0302341
- Variazione del 09/11/2015 "INSERIMENTO DEI DATI DI SUPERFICIE", prot. n. 40

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato non costituito in Condominio.

Confini: della cantina: a nord terrapieno e cortile condominiale, ad est cantina sub 10, a sud box-auto sub 6, ad ovest terrapieno e cortile condominiale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: All'atto del sopralluogo la planimetria catastale è risultata conforme allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili, appartenenti ad un edificio di abitazione plurifamiliare, sono costituiti da un alloggio sito al piano primo, un box-auto e una cantina, comunicanti, siti al piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in zona periferica a sud del comune di Villalvernia (AL), limitrofa alla SS 35 dei Giovi, caratterizzata per lo più da abitazioni unifamiliari. Il comune di Villalvernia è situato sui rilievi collinari alla destra del basso corso del torrente Scrivia, dista circa 27 km dal Capoluogo di Provincia e 9 km dalla città di Tortona (AL).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Negozi alimentari/altre merceologie principali (Normale), Supermercato (Buona), Farmacia (Normale), Bar (Normale), Uffici comunali (Normale), Chiesa parrocchiale (Normale), Verde pubblico (Normale), Ufficio postale (Normale), Stazione Carabinieri (Normale), Pizzerie/Ristoranti (Normale)

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale/agricola/industriale

Importanti centri limitrofi: Tortona, Serravalle Scrivia, Pozzolo Formigaro.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Naturale dello Scrivia.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 100 mt, Autostrada A7 Milano-Genova (uscita Serravalle S) 15 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'alloggio, all'atto del sopralluogo, è risultato non abitato, privo della quasi totalità di mobili e privo di utenze attive.

Identificativo corpo: B - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il box-auto, all'atto del sopralluogo, è risultato non occupato, privo di utenze attive.

Identificativo corpo: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: la cantina, all'atto del sopralluogo, è risultata non occupata, priva di utenze attive.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA SPA contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Ottavio Pilotti di Tortona (AL) in data 26/07/2006 ai nn. 88127/18814; Registrato a Tortona (AL) in data 27/07/2006 ai nn. 1318/1T; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/07/2006 ai nn. 3188/656; Importo ipoteca: € 131.000,00; Importo capitale: € 262.000,00; Note: Durata del mutuo 30 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 16/08/2023 ai nn. 3724/2023 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/09/2023 ai nn. 2909/2280; Pignoramento a favore di Olympia SPV Srl (CF 05256490268) con sede in Conegliano Veneto (TV) e, per essa quale mandataria, DoValue SPA (CF 00390840239) con sede legale in Verona (VR). Importo come da atto di precetto 131.048,88 €.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI ROMA SPA contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio dott. Ottavio Pilotti di Tortona (AL) in data 26/07/2006 ai nn. 88127/18814; Registrato a Tortona (AL) in data 27/07/2006 ai nn. 1318/1T; Iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 27/07/2006 ai nn. 3188/656; Importo ipoteca: € 131.000,00; Importo capitale: € 262.000,00; Note: Durata del mutuo 30 anni.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 06/01/2024 ai nn. 6424/2023 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 25/01/2024 ai nn. 285/240; Pignoramento a favore di Olympia SPV Srl (CF 05256490268) con sede in Conegliano Veneto (TV) e, per essa quale mandataria, DoValue SPA (CF 00390840239)

con sede legale in Verona (VR). Importo come da atto di precetto 131.048,88 €.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OLYMPIA SPV contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: Atto giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data ai nn. 389/2025 iscritto/trascritto a Tortona (AL) in data 24/02/2025 ai nn. 543/417; Pignoramento a favore di Olympia SPV Srl (CF 05256490268) con sede in Conegliano Veneto (TV) e, per essa quale mandataria, DoValue SPA (CF 00390840239) con sede legale in Verona (VR). Importo come da atto di precetto 131.048,88 €.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Fabbricato non costituito in Condominio. Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Fabbricato non costituito in Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli come da N.T.A.

Dotazioni condominiali: l'area su cui sorge il fabbricato, il marciapiede circostante, il vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente.

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica. Si annota che l'acquirente dell'immobile pignorato, dovrà provvedere a Sua cura e spesa all'acquisizione della certificazione energetica, se dovuta per Legge.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

Identificativo corpo: B - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Fabbricato non costituito in Condominio. Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Fabbricato non costituito in Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli come da N.T.A.

Dotazioni condominiali: l'area su cui sorge il fabbricato, il marciapiede circostante, il vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

Identificativo corpo: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL), strada Selva n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: Fabbricato non costituito in Condominio. Non ci sono spese condominiali.

Millesimi di proprietà: Fabbricato non costituito in Condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Vincoli come da N.T.A.

Dotazioni condominiali: l'area su cui sorge il fabbricato, il marciapiede circostante, il vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979. Sull'atto di compravendita del 26/07/2010 è riportato che "il proprietario destina la cantina a pertinenza dell'alloggio al piano 1°". Su tale atto è altresì riportato che "dalla suddetta vendita è escluso qualsivoglia diritto sul locale caldaia e relativi macchinari posti nella porzione sinistra della casa ove è sito l'immobile nonché esplicito richiamo all'atto di divisione notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979".

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'unità immobiliare non rientra fra quelle per cui è prevista la certificazione energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non si è a conoscenza di cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Titolare/Proprietario: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/4

2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per ¼

3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per ¼

dal 05/01/1976 al 03/05/1976. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Carlo Ferruccio Artana di Tortona (AL), in data 05/01/1976, ai nn. 58023/19619; trascritto a Tortona (AL), in data 04/02/1976, ai nn. 346/284.

Note: Venditore del terreno su cui è stato costruito il fabbricato abitativo *****

Titolare/Proprietario: 1. ***** (*****)

dal 03/05/1976 al 24/12/1979. In forza di atto di donazione - a rogito di dott. notaio Carlo Ferruccio Artana di Tortona (AL), in data 03/05/1976, ai nn. 59190/19897; registrato a Tortona (AL), in data 20/05/1976, ai nn. 935/Vol. 281; trascritto a Tortona (AL), in data 03/06/1976, ai nn. 1483/1212.

Note: Donatore ***** (*****). Con il presente atto è stata donata la quota di 1/4 del terreno F4 mapp. 467 su cui sorge il fabbricato.

Titolare/Proprietario: 1. ***** (*****)

dal 24/12/1979 al 26/07/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio dott. Vincenzo Esposito di Tortona (AL), in data 24/12/1979, ai nn. 14394/2535; registrato a Tortona (AL), in data 14/01/1980, ai nn. 181/Vol. 294; trascritto a Tortona (AL), in data 23/01/1980, ai nn. 299/241.

Note: Venditore ***** a favore di ***** , proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario: 1. OMISSIS (*****)
2. OMISSIS (*****)

dal 26/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Ottavio Pilotti di Tortona (AL), in data 26/07/2006, ai nn. 88126/18813; trascritto a Tortona (AL), in data 27/07/2006, ai nn. 3186/2097.

Note: Venditore ***** (*****). Sull'atto è riportato: ..."nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con relative accessioni e pertinenze, con inerenti diritti reali, attivi e passivi se e come legalmente esistenti, passi ed accessi sin qui praticati. Sono annesse alle unità vendute l'area su cui sorge il fabbricato, il marciapiede circostante, il vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché su tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979, registrato a Tortona il 14/01/1980 al n. 181 Vol. 294, trascritto a Tortona il 23/01/1980 RG. 299 e RG 241". (Si annota che, con lo stesso atto di compravendita, è stato acquistato dai Debitori un piccolo appezzamento di terreno (F 4 Mapp. 660 Seminativo Cl 1 sup. h 00 are 01 ca 00 RD 0,96 € RA 0,88 €) che è situato sul retro del fabbricato abitativo e adibito a piccolo cortile privato/orto; tale terreno non è stato ipotecato e quindi non fa parte del lotto di vendita).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Titolare/Proprietario: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/4
2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4
3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4

dal 05/01/1976 al 24/12/1979. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Carlo Ferruccio Artana di Tortona (AL), in data 05/01/1976, ai nn. 58023/19619; trascritto a Tortona (AL), in data 04/02/1976, ai nn. 346/284.

Note: Venditore del terreno su cui è stato costruito il fabbricato abitativo *****

Titolare/Proprietario:

1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/1

dal 24/12/1979 al 26/07/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio dott. Vincenzo Esposito di Tortona (AL), in data 24/12/1979, ai nn. 14394/2535; registrato a Tortona (AL), in data 14/01/1980, ai nn. 181/Vol. 294; trascritto a Tortona (AL), in data 23/01/1980, ai nn. 299/241.

Note: Comproprietari ante divisione: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 4. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4.

Titolare/Proprietario: 1. OMISSIS (*****)
2. OMISSIS (*****)

dal 26/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Ottavio Pilotti di Tortona (AL), in data 26/07/2006, ai nn. 88126/18813; trascritto a Tortona (AL), in data 27/07/2006, ai nn. 3187/2098.

Note: Venditore ***** (CF *****) Sull'atto è riportato: ..."nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con relative accessioni e pertinenze, con inerenti diritti reali, attivi e passivi se e come legalmente esistenti, passi ed accessi sin qui praticati. Sono annesse alle unità vendute l'area su cui sorge il fabbricato, il marciapiede circostante, il vialetto di accesso già identificato al F. 4 M 467 e 468, ora M 467 Ente Urbano di are 7 e ca 40, nonché su tutte le entità comuni al fabbricato, quali indicate nell'Atto di Divisione a rogito notaio Vincenzo Esposito di Tortona Rep. n. 14394/2435 del 24/12/1979, registrato a Tortona il 14/01/1980 al n. 181 Vol. 294, trascritto a Tortona il 23/01/1980 RG. 299 e RG 241".

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

Titolare/Proprietario: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/4

2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per ¼

3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per ¼

dal 05/01/1976 al 03/05/1976. In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Carlo Ferruccio Artana di Tortona (AL), in data 05/01/1976, ai nn. 58023/19619; trascritto a Tortona (AL), in data 04/02/1976, ai nn. 346/284.

Note: Venditore del terreno su cui è stato costruito il fabbricato abitativo *****

Titolare/Proprietario: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/1 dal 24/12/1979 al 26/07/2006. In forza di atto di divisione - a rogito di notaio dott. Vincenzo Esposito di Tortona (AL), in data 24/12/1979, ai nn. 14394/2535; registrato a Tortona (AL), in data 14/01/1980, ai nn. 181/Vol. 294; trascritto a Tortona (AL), in data 23/01/1980, ai nn. 299/241.

Note: Comproprietari ante divisione: 1. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 4. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4.

Titolare/Proprietario:

1. ***** (CF *****),

2. ***** (CF *****),

3. ***** (CF *****),

4. ***** (CF *****)

dal 10/02/2008 al 26/07/2010. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; registrato a Tortona (AL), in data 06/02/2009, ai nn. Rep. n. 65/483; trascritto a Tortona (AL), in data 13/03/2009, ai nn. 931/637.

Note: NOTA - Dichiarazione di successione in morte di ***** deceduta il 10/02/2008 registrata il 06/02/2009 Ufficio del Registro Rep. n. 65/483, trascritta il 13/03/2009 ai nn. 931/637. In data 25/09/2015 risulta trascritta ai nn. 2514/1981 accettazione espressa di eredità da parte degli eredi, atto notaio Ottavio Pilotti di Tortona del 22/09/2015). Eredi - ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/9, 2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/9, 3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 4. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 3/9.

Titolare/Proprietario: 1. OMISSIS (*****)

2. OMISSIS (*****)

dal 26/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. notaio Luigi Martino Amabile di Tortona (AL), in data 26/07/2010, ai nn. 199/164; registrato a Tortona (AL), in data 02/08/2010, ai nn. 1519/1T; trascritto a Tortona (AL), in data 03/08/2010, ai nn. 2787/1895.

Note: Venditori ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/9, 2. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 2/9, 3. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 1/4, 4. ***** (CF *****) Diritto di Proprietà per 3/9. (Proprietà derivante da Dichiarazione di successione in morte di ***** deceduta il 10/02/2008 registrata il 06/02/2009 Rep. n. 65/483, trascritta il 13/03/2009 ai nn. 931/637. In data 25/09/2015 risulta trascritta ai nn. 2514/1981 accettazione espressa di eredità da parte degli eredi, atto notaio Ottavio Pilotti di Tortona del 22/09/2015).

Continuità delle trascrizioni: Si

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 9/1976

Intestazione: ***** , ***** , *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 16
Rilascio in data 16/02/1976 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1978 al n. di prot.
NOTE: Denuncia di Inizio Lavori in data 25/02/1976, lavori ultimati in data 30/10/1976.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 18/1976
Intestazione: *****, *****, *****
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione muretto di recinzione con sovrastante cancellata
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/04/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 28/06/1976 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 04/1988
Intestazione: *****
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: tinteggiatura esterna casa
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 14/06/1988 al n. di prot. 857
Rilascio in data 21/06/1988 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 9/1976
Intestazione: *****, *****, *****
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 16
Rilascio in data 16/02/1976 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 29/11/1978 al n. di prot.
NOTE: Denuncia di Inizio Lavori in data 25/02/1976, lavori ultimati in data 30/10/1976.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 18/1976
Intestazione: *****, *****, *****
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione muretto di recinzione con sovrastante cancellata
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/04/1976 al n. di prot.
Rilascio in data 28/06/1976 al n. di prot.
Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 04/1988
Intestazione: *****
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: tinteggiatura esterna casa
Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/06/1988 al n. di prot. 857

Rilascio in data 21/06/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 9/1976

Intestazione: *****, *****, *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/01/1976 al n. di prot. 16

Rilascio in data 16/02/1976 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/11/1978 al n. di prot.

NOTE: Denuncia di Inizio Lavori in data 25/02/1976, lavori ultimati in data 30/10/1976.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 18/1976

Intestazione: *****, *****, *****

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione muretto di recinzione con sovrastante cancellata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/04/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 28/06/1976 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Numero pratica: 04/1988

Intestazione: *****

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: tinteggiatura esterna casa

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 14/06/1988 al n. di prot. 857

Rilascio in data 21/06/1988 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nota – il fabbricato residenziale, di cui fanno parte l'alloggio, il box-auto e la cantina in oggetto, è stato costruito mediante Licenza Edilizia n. 9 rilasciata in data 16/02/1976. In data 29/11/1978 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità a seguito dell'accertamento tecnico/sanitario da parte dell'ASL e dell'Ufficio Tecnico Comunale in cui viene dichiarato che ... "le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato dal Sindaco". Tuttavia, confrontando la tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi attuale, sono emerse le seguenti difformità:

1 – al piano seminterrato attualmente i box-auto e le cantine hanno una disposizione interna totalmente differente dal progetto approvato. Il progetto originale prevedeva gli ingressi carrai dei box-auto sulle facciate laterali est e ovest del fabbricato, mentre nella realtà sono posti sulla facciata principale (come visibile dalle foto e dalla planimetria catastale).

2 – al piano seminterrato attualmente le cantine sono accessibili direttamente dal box-auto antistante. Il progetto originale prevedeva invece l'accesso indipendente alle cantine tramite un corridoio condominiale.

3 – la scala condominiale presenta attualmente andamento contrario: la rampa in salita è a destra, mentre nel progetto originale approvato la rampa in salita era prevista a sinistra.

4 – al piano primo l'alloggio attualmente è privo del ripostiglio posto di fronte alla porta caposcala d'ingresso. Il progetto originale prevedeva tale ripostiglio.

5 - nell'alloggio sono presenti un pilastro di fianco alla porta d'ingresso e un finto pilastro in prossimità del ripostiglio non realizzato.

6 – nella cucina attualmente è presente una finestra singola ad anta unica. Il progetto originale prevedeva invece un serramento unico con la cucina dell'u.i. confinante.

7 – Come descritto al punto 1 le facciate hanno una configurazione diversa da quanto approvato.

In data 28/06/1976 è stata rilasciata Licenza Edilizia n. 18 per “Costruzione muretto di recinzione con sovrastante cancellata”. Il progetto originale autorizzato prevedeva la costruzione di un muretto di recinzione con n. 3 accessi carrai (n. 2 prospicienti la via principale strada Selva) e n. 1 accesso pedonale. Tuttavia, confrontando la tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza Edilizia e lo stato dei luoghi attuale, sono emerse le seguenti difformità:

8 – è stato costruito un solo accesso carraio prospiciente la via principale strada Selva;

9 – l'aspetto esteriore dei cancelli carraio e pedonale è diverso da quello autorizzato. Si annota al riguardo che dall'analisi della documentazione presente nell'archivio comunale non risultano presentate ulteriori richieste di varianti, sanatorie e/o condoni edilizi.

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria (relativamente ai punti 4 e 5 - abusi interni all'alloggio)

Descrizione delle opere da sanare: ripostiglio non realizzato, pilastro e finto pilastro realizzati nell'alloggio.

CILA in sanatoria (compreso diritti di segreteria e sanzione):: € 1.600,00

Oneri Totali: **€ 1.600,00**

Note: relativamente alle difformità riscontrate riguardanti l'intero fabbricato (modifiche di facciata, modifica della distribuzione interna del piano seminterrato, modifica della recinzione) l'eventuale richiesta di sanatoria edilizia dovrà essere presentata da tutti i proprietari.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda la conformità edilizia del piano seminterrato si rimanda a quanto descritto relativamente all'alloggio sub 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Box-auto

Magazzini e locali di deposito [C2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto riguarda la conformità edilizia del piano seminterrato si rimanda a quanto descritto relativamente all'alloggio sub 11.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Cantina

7.2 Conformità urbanistica:

Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.n.60-43072 del 11.04.1985,1°Var. appr D.G.R.n.104-36498 del 27.03.1990,2°Var appr

	D.G.R.n.85-44699 del 10.04.1995, 3°Var appr D.G.R.n.22-27620 del 21.06.1999
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1).
Norme tecniche di attuazione:	<p>(NOTA - Continua delibere di approvazione: Var strutt anno 2005 appr D.G.R.n.29-10840 del 23.02.2009,Var parz n.1 anno 2005 appr D.C.C.n.1 del 02.03.2012,Var parz n.2 anno 2005 appr D.C.C.n.9 del 19.04.2013,Var parz n.3 anno 2005 appr D.C.C.n.2 del 26.03.2015).</p> <p>NTA - ART. 20 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1). Sono le aree in cui il tessuto edilizio e' generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione e di ristrutturazione in profondita'. In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una piu' elevata qualita' dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilita' veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilita' e la percorribilita' del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico. L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G.C. puo' subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilita' pedonale e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, tenendo presenti la continuita' e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.C.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10. Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte. Nelle aree libere e' vietata la formazione dei depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di</p>

isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 18 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi: **a)** Allacciamento ai pubblici servizi; **b)** Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni; **c)** Ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 35 e 36); **d)** Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici nel rispetto degli art.li 37, 38, 39 e 40; **e)** Realizzazione, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; **f)** Variazioni di destinazioni d'uso: quando gli edifici esistenti hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 150, le modifiche non devono comportare variazioni della sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) maggiore di mq. 50 ma inferiore a mq. 150 è ammesso, unitamente al cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie complessiva (esistente + ampliamento) di mq. 150 di Sul; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H = 8,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 47. Tale intervento è ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico. **g)** Ampliamenti e sopraelevazioni,

una-tantum, per miglioramenti di impianti igienico-sanitari di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti e della superficie utile lorda esistente superiore al 20%; superfici utili nette di 25 mq. sono consentite anche se eccedono tale percentuale. Tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio principale in caso di ampliamento e m. 9,50 in caso di sopraelevazione; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 47. L'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta. **h)** Modesti ampliamenti, inferiori ai 15 mq. di Sul, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze e sulle altezze previste nella tabella di zona allegata. **i)** Ampliamenti, una-tantum, di edifici residenziali esistenti non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente articolo diversi da quello previsto alla lettera h); detto ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale ed è limitato alle sole strutture aperte su almeno due lati (ad esempio porticati, ecc.) che, dovendo essere computate come superficie coperta (S_c), non devono essere computati come superficie utile lorda (Sul); l'ampliamento dovrà essere integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; tale intervento consente ampliamenti della superficie coperta non superiori al 70% della superficie coperta esistente, nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$; - altezza massima della

costruzione: H = quella esistente; - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: D = come previsto all'art. 47. **l)** Demolizioni e ricostruzioni: tale intervento e' consentito su tutti gli edifici esistenti che identificano un volume nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - indice di densità edilizia fondiaria: If = valore inferiore tra l'indice preesistente e If = 1,20 mc/mq.; - rapporto massimo di copertura: Rc = il valore inferiore tra quello preesistente e Rc = 50%; - altezza massima della costruzione: H = 8,50 m.; - distanza minima della costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 47. **m)** Ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento e' limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente. **n)** Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21. **o)** Recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera f), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003. **p)** Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne e' sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia

dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 47 e 51. **q)** Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 53 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 53. **r)** Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato. **s)** Ampliamento, una-tantum, di edifici prevalentemente destinati ad attività a carattere commerciale ed artigianale esistenti, che non comporti aumento della superficie coperta superiore al 50% di quella preesistente e di una superficie utile non superiore al 100% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H =$ quella preesistente; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 47.

ART. 58 – VINCOLO IDROGEOLOGICO. Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.). Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico così come individuato nelle tavole di P.R.G.C. non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. del 30.12.1923 n. 3267, e' condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio della autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int.. **ART. 60 – VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E**

DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT.. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a edifici e manufatti vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte. L'unico intervento consentito sugli edifici di cui all'art. 9 e vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 è il "restauro scientifico" (art. 38). Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C." (art. 39), è subordinato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali quando l'intervento prevede modifiche esterne o strutturali o di destinazione d'uso. Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma del D.Lgs. predetto. I fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o compresi in appositi elenchi predisposti dalla Soprintendenza ai Monumenti o dal Comune, si considerano convenzionalmente privi di cubatura in tutte le parti soggette a tutela al fine di garantirne la conservazione. Le tavole della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individuano e delimitano con apposita simbologia le aree del territorio del Comune di Villalvernia assoggettato al vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma dell'art. 134, lettera a) così come imposto dal Decreto Ministeriale 08.06.1973 (pubblicato sulla G.U. n. 250 del 27.09.1973) e modificato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 15.11.2004 (pubblicato sulla G.U. n. 298 del 21.12.2004). Tutti gli interventi ricadenti in dette aree sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di subdelega. Tale nulla osta è anche prescritto all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce

dei torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche (torrente Scrivia e rio Castellania) con una profondità pari a m.150 ridotto, ove ricorra il caso, tenendo conto dei disposti del 2° comma dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nelle aree boscate e nelle aree di interesse archeologico; anche queste aree sono individuate e delimitate con apposita simbologia nelle tavole della variante strutturale. Per le opere pubbliche, già nella fase di redazione del progetto preliminare, deve essere fatto esplicito riferimento alla normativa vigente (artt. 15, comma 7d, 17° comma 1b 2 e 18° comma 1d del D.P.R. 12.12.1999 n. 554 di attuazione della legge quadro sulle opere pubbliche 11.02.1994 n. 109; D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, art. 28 comma 4; decreto-legge 26.04.2005 n. 63 coordinato con la legge di conversione 25.06.2005 n. 109, art. 2-ter) che prevede obbligatoriamente, anche ai fini della validazione del progetto, le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico, con la redazione di uno specifico elaborato relativo ad indagini geologiche ed archeologiche preliminari, a cura di soggetti competenti e dotati dei necessari requisiti di specializzazione. Per tutte le opere collocate in aree a rischio archeologico e nei centri storici, tale dato dovrà già in sede di progetto preliminare essere considerato come indizio positivo di possibili interferenze archeologiche con le opere in progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata.

CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO. 1. CLASSE I Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Quest'ultimo stabilisce una serie di principi e criteri che hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso "opera-terreno"; le norme contenute si applicano a tutte le opere pubbliche e private. Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno, pertanto, essere corredati di relazione geotecnica. In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, etc., dovranno essere corredati, oltretutto di studi geotecnici, di indagini e

relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88. In particolare il sopraccitato decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al "volume significativo", ovvero alla parte di sottosuolo interessata direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, può influenzare il comportamento del manufatto stesso. I dati raccolti servono per sviluppare i calcoli contenuti nella relazione geotecnica. In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della relazione geologica che deve essere congruente con quella geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per: - aree sottoposte a vincoli; - manufatti di materiali sciolti; - gallerie e manufatti sotterranei; - stabilità dei fronti di scavo; - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree; - discariche e colmate; - emungimenti di falde idriche; - dispersione nel sottosuolo, mediante, ad esempio, "subirrigazione" o "pozzi assorbenti", di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente; - consolidamenti di fabbricati e ancoraggi.

RIEPILOGO ZONA – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1) – Art. 20 Interventi ammessi Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento del 20% della S.U. (min. 25 mq.). Interventi esclusi Quelli non previsti nelle N.T.A.. Tipologia edilizia Quella esistente. Rapporto di copertura del Lotto Come indicato all'art. 20 delle N.T.A. Indice di zona max. - Modalità intervento Permesso di costruire e/o D.I.A. Prescrizioni costruttive Mantenere i caratteri ambientali della zona. Autorimesse e pertinenze Vedi art.li 20, 51, 52 e 53 delle N.T.A.. Altezza della costruzione Come indicato all'art. 20 delle N.T.A. Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale All'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7° delle N.T.A.. Distanza della costruzione dai confini Come indicato agli art.li 20 e 47 delle N.T.A. Distanza tra le costruzioni Come indicato agli art.li 20 e 47 delle N.T.A. Per quanto non espressamente indicato in tabella si fa riferimento alle Norme di Attuazione.

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
Rapporto di copertura:	come da NTA sopra riportate
Altezza massima ammessa:	come da NTA sopra riportate
Volume massimo ammesso:	come da NTA sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Alloggio

Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.n.60-43072 del 11.04.1985,1°Var. appr D.G.R.n.104-36498 del 27.03.1990,2°Var appr D.G.R.n.85-44699 del 10.04.1995, 3°Var appr D.G.R.n.22-27620 del 21.06.1999
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1).
Norme tecniche di attuazione:	(NOTA - Continua delibere di approvazione: Var strutt anno 2005 appr D.G.R.n.29-10840 del 23.02.2009,Var parz n.1 anno 2005 appr D.C.C.n.1 del 02.03.2012,Var parz n.2 anno 2005 appr D.C.C.n.9 del 19.04.2013,Var parz n.3 anno 2005 appr D.C.C.n.2 del 26.03.2015). NTA - ART. 20 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1). Sono le aree in cui il tessuto edilizio e' generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione e di ristrutturazione in profondità. In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, la eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano ed attraverso l'individuazione di aree verdi, di arredo urbano o di parcheggio pubblico. L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. e, in generale, l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle

urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G.C. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, tenendo presenti la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo purché esse non siano state diversamente previste e quindi risultino difformi dalle previsioni specifiche operate dalle tavole di P.R.G.C.; in quest'ultimo caso, ove trattasi di opera pubblica, si intende applicabile il D.P.R. 08.06.2001 n. 327, art. 10. Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte. Nelle aree libere e' vietata la formazione dei depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Le destinazioni d'uso ammesse sono tutte quelle previste dall'art. 18 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi: **a)** Allacciamento ai pubblici servizi; **b)** Sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni; **c)** Ordinaria e straordinaria manutenzione (art.li 35 e 36); **d)** Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni e degli edifici nel rispetto degli art.li 37, 38, 39 e 40; **e)** Realizzazione, solo sugli edifici residenziali esistenti, di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; **f)** Variazioni di destinazioni d'uso: quando gli edifici esistenti hanno una Superficie utile lorda (Sul) complessiva superiore o uguale a mq. 150, le modifiche non devono comportare variazioni della sagoma esterna degli edifici; quando gli edifici esistenti hanno una superficie utile lorda (Sul) maggiore di mq. 50 ma inferiore a mq. 150 è ammesso, unitamente al

cambio di destinazione con nuova destinazione residenziale, l'ampliamento e la sopraelevazione, una-tantum, in ragione del 100% della Superficie utile lorda (Sul) dell'intero edificio esistente, fino al raggiungimento di una superficie complessiva (esistente + ampliamento) di mq. 150 di Sul; l'intervento di ampliamento e sopraelevazione dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H = 8,00$ m. nel caso di sopraelevazione e uguale a quella dell'edificio principale nel caso di ampliamento; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 47. Tale intervento è ammesso purché l'edificio venga dotato, nel suo interno, di acqua corrente e di un servizio igienico. **g)** Ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, per miglioramenti di impianti igienico-sanitari di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento delle unità immobiliari esistenti e della superficie utile lorda esistente superiore al 20%; superfici utili nette di 25 mq. sono consentite anche se eccedono tale percentuale. Tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H =$ quella dell'edificio principale in caso di ampliamento e m. 9,50 in caso di sopraelevazione; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come previsto all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 47. L'eventuale interrato e/o seminterrato, che dovrà avere destinazione diversa dalla residenza e che non potrà essere superiore ad un piano, interverrà nel calcolo del volume come previsto dalle norme vigenti, ma non dovrà essere computato nel calcolo della superficie utile netta. **h)** Modesti ampliamenti, inferiori ai 15

mq. di Sul, delle abitazioni esistenti limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrato che dette abitazioni sono sprovviste di servizi igienico-sanitari; tali interventi possono avvenire purché siano conformi alle norme sulle distanze e sulle altezze previste nella tabella di zona allegata. **i)** Ampliamenti, un tantum, di edifici residenziali esistenti non cumulabili con altri tipi di ampliamento consentiti dal presente articolo diversi da quello previsto alla lettera h); detto ampliamento è finalizzato alla modifica tipologica del corpo di fabbrica principale ed è limitato alle sole strutture aperte su almeno due lati (ad esempio porticati, ecc.) che, dovendo essere computate come superficie coperta (Sc), non devono essere computati come superficie utile lorda (Sul); l'ampliamento dovrà essere integrato ed organico al corpo di fabbrica preesistente; tale intervento consente ampliamenti della superficie coperta non superiori al 70% della superficie coperta esistente, nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 60\%$; - altezza massima della costruzione: $H =$ quella esistente; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come previsto all'art. 47. **l)** Demolizioni e ricostruzioni: tale intervento è consentito su tutti gli edifici esistenti che identificano un volume nel rispetto dei seguenti indici o parametri: - indice di densità edilizia fondiaria: $I_f =$ valore inferiore tra l'indice preesistente e $I_f = 1,20$ mc/mq.; - rapporto massimo di copertura: $R_c =$ il valore inferiore tra quello preesistente e $R_c = 50\%$; - altezza massima della costruzione: $H = 8,50$ m.; - distanza minima della costruzione dal confine: $D_c =$ come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: $D_s =$ all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: $D =$ come indicato all'art. 47. **m)** Ampliamento e cambio di destinazione di edifici residenziali esistenti uni-bifamiliari

limitato a quei corpi di fabbrica che siano già volumetricamente definiti alla data di adozione delle presenti norme (ad esempio porticati delimitati da pilastri), purché chiusi su almeno un lato; tale intervento e' limitato ai primi due piani dell'edificio e non può essere applicato congiuntamente ad altri interventi del presente articolo che prevedono ampliamenti del fabbricato esistente. **n)** Recupero a fini abitativi dei sottotetti condotto in conformità ai disposti della L.R. 06.08.1998 n. 21. **o)** Recupero dei rustici, diverso da quello previsto alla lettera f), condotto in conformità ai disposti della L.R. 29.04.2003 n. 9; il cambiamento di destinazione è ammesso anche per tutti quei fabbricati realizzati tra il 1° settembre 1967 ed il 4 dicembre 1977 e per tutti quelli che siano stati sottoposti all'intervento di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione purché esistenti prima del 04.12.1977 e nel rispetto di tutte le altre norme della citata L.R. 9/2003. **p)** Costruzione di autorimesse ad esclusivo servizio della residenza in ragione di 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, qualora sia dimostrato che il fabbricato ne e' sprovvisto oppure fino al raggiungimento di tale limite quando sia dimostrata una dotazione ad esso inferiore; l'intervento dovrà essere condotto nel rispetto dei successivi art.li 47 e 51. **q)** Costruzione di pertinenze così come definite all'art. 53 delle presenti norme, purché inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti del citato art. 53. **r)** Locali interrati e/o seminterrati (ad esempio: cantinole, centrali termiche, ecc.) di nuova formazione, purché ricavati nell'ambito della superficie coperta esistente e di un perimetro già precedentemente definito; la superficie dei nuovi locali non dovrà eccedere il 90% della superficie coperta esistente e la loro destinazione, diversa da quella residenziale, dovrà essere accessoria alla funzione principale che si svolge nel fabbricato. **s)** Ampliamento, una-tantum, di edifici prevalentemente destinati ad attività a carattere commerciale ed artigianale esistenti, che non comporti aumento della superficie coperta superiore al 50% di quella preesistente e di una superficie utile non superiore al 100% di quella preesistente; tale intervento dovrà essere condotto anche nel rispetto dei seguenti indici e parametri: - rapporto massimo di copertura: $R_c = 70\%$; - altezza massima della costruzione: $H =$ quella preesistente; - distanza minima della

costruzione dal confine: Dc = come indicato all'art. 47; - distanza minima della costruzione dal ciglio o confine stradale: Ds = all'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza: m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7°; - distanza minima tra le costruzioni: D = come indicato all'art. 47.

ART. 58 – VINCOLO IDROGEOLOGICO. Tale vincolo ha il fine di salvaguardare le zone boschive e quelle soggette a dissesto dall'edificazione e da ogni ingiustificato intervento sul territorio (disboscamenti – sbancamenti – alterazioni del regime idrico – ecc.). Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico così come individuato nelle tavole di P.R.G.C. non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 R.D. del 30.12.1923 n. 3267, e' condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio della autorizzazione di cui alla L.R. n. 45/89 e degli art.li 30 e 31 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

ART. 60 – VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004 E DELL'ART. 49, ULTIMO COMMA, DELLA L.R. 56/77 E SUCC. MOD. ED INT.. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a edifici e manufatti vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte. L'unico intervento consentito sugli edifici di cui all'art. 9 e vincolati ai sensi degli art.li 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 è il "restauro scientifico" (art. 38). Inoltre il rilascio del permesso di costruire relativo agli immobili, manufatti e relative aree di pertinenza per i quali il P.R.G.C. prescrive l'intervento di "restauro con vincolo specifico di P.R.G.C." (art. 39), è subordinato ai sensi dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Ambientali quando l'intervento prevede modifiche esterne o strutturali o di destinazione d'uso. Nelle aree soggette a tale vincolo non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco e lo sport, recinzioni artificiali ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta

salva la prescritta autorizzazione a norma del D.Lgs. predetto. I fabbricati vincolati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 o compresi in appositi elenchi predisposti dalla Soprintendenza ai Monumenti o dal Comune, si considerano convenzionalmente privi di cubatura in tutte le parti soggette a tutela al fine di garantirne la conservazione. Le tavole della variante strutturale al P.R.G.C. anno 2005 individuano e delimitano con apposita simbologia le aree del territorio del Comune di Villalvernia assoggettato al vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma dell'art. 134, lettera a) così come imposto dal Decreto Ministeriale 08.06.1973 (pubblicato sulla G.U. n. 250 del 27.09.1973) e modificato con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 15.11.2004 (pubblicato sulla G.U. n. 298 del 21.12.2004). Tutti gli interventi ricadenti in dette aree sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977 fatte salve le norme della L.R. 20/89 in materia di subdelega. Tale nulla osta è anche prescritto all'interno delle aree elencate all'art. 142 del citato D.Lgs. 42/2004 ed in particolare nelle fasce dei torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi sulle acque pubbliche (torrente Scrivia e rio Castellania) con una profondità pari a m.150 ridotto, ove ricorra il caso, tenendo conto dei disposti del 2° comma dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, nelle aree boscate e nelle aree di interesse archeologico; anche queste aree sono individuate e delimitate con apposita simbologia nelle tavole della variante strutturale. Per le opere pubbliche, già nella fase di redazione del progetto preliminare, deve essere fatto esplicito riferimento alla normativa vigente (artt. 15, comma 7d, 17° comma 1b 2 e 18° comma 1d del D.P.R. 12.12.1999 n. 554 di attuazione della legge quadro sulle opere pubbliche 11.02.1994 n. 109; D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, art. 28 comma 4; decreto-legge 26.04.2005 n. 63 coordinato con la legge di conversione 25.06.2005 n. 109, art. 2-ter) che prevede obbligatoriamente, anche ai fini della validazione del progetto, le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico, con la redazione di uno specifico elaborato relativo ad indagini geologiche ed archeologiche preliminari, a cura di soggetti competenti e dotati dei necessari requisiti di specializzazione. Per tutte le opere collocate in aree a rischio

archeologico e nei centri storici, tale dato dovrà già in sede di progetto preliminare essere considerato come indizio positivo di possibili interferenze archeologiche con le opere in progetto, con indirizzo conseguente della progettazione ai sensi della normativa citata. **CAPO III – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO. 1. CLASSE I** Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88. Quest'ultimo stabilisce una serie di principi e criteri che hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso "opera-terreno"; le norme contenute si applicano a tutte le opere pubbliche e private. Gli elaborati progettuali, allegati all'istanza di concessione edilizia e/o autorizzazione dovranno, pertanto, essere corredati di relazione geotecnica. In ogni caso, tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi riguardanti insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi, etc., dovranno essere corredati, oltretutto di studi geotecnici, di indagini e relazioni geologiche, come stabilito al punto H) del D.M. 11/03/88. In particolare il sopracitato decreto stabilisce che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove. Le indagini vanno estese al "volume significativo", ovvero alla parte di sottosuolo interessata direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto e che, a sua volta, può influenzare il comportamento del manufatto stesso. I dati raccolti servono per sviluppare i calcoli contenuti nella relazione geotecnica. In alcuni casi è prevista l'obbligatorietà della relazione geologica che deve essere congruente con quella geotecnica. Tale obbligatorietà è prevista per: - aree sottoposte a vincoli; - manufatti di materiali sciolti; - gallerie e manufatti sotterranei; - stabilità dei fronti di scavo; - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree; - discariche e colmate; - emungimenti di falde idriche; - dispersione nel sottosuolo, mediante, ad esempio, "subirrigazione" o "pozzi assorbenti", di scarichi fognari chiarificati, nei casi consentiti dalla normativa vigente; - consolidamenti di fabbricati e ancoraggi. **RIEPILOGO ZONA –**

	<p>RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1) – Art. 20 Interventi ammessi Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento del 20% della S.U. (min. 25 mq.). Interventi esclusi Quelli non previsti nelle N.T.A.. Tipologia edilizia Quella esistente. Rapporto di copertura del Lotto Come indicato all'art. 20 delle N.T.A. Indice di zona max. - Modalità intervento Permesso di costruire e/o D.I.A. Prescrizioni costruttive Mantenere i caratteri ambientali della zona. Autorimesse e pertinenze Vedi art.li 20, 51, 52 e 53 delle N.T.A.. Altezza della costruzione Come indicato all'art. 20 delle N.T.A. Distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale All'interno del centro abitato: secondo allineamenti esistenti, in assenza m. 6,00; all'esterno del centro abitato: come indicato all'art. 15, comma 7° delle N.T.A.. Distanza della costruzione dai confini Come indicato agli art.li 20 e 47 delle N.T.A. Distanza tra le costruzioni Come indicato agli art.li 20 e 47 delle N.T.A. Per quanto non espressamente indicato in tabella si fa riferimento alle Norme di Attuazione.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
Rapporto di copertura:	come da NTA sopra riportate
Altezza massima ammessa:	come da NTA sopra riportate
Volume massimo ammesso:	come da NTA sopra riportate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Box-auto**Villalvernia (AL) CAP: 15050, strada Selva n. 4**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R.n.60-43072 del 11.04.1985,1°Var. appr D.G.R.n.104-36498 del 27.03.1990,2°Var appr D.G.R.n.85-44699 del 10.04.1995, 3°Var appr D.G.R.n.22-27620 del 21.06.1999
Zona omogenea:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (B1).
Norme tecniche di attuazione:	(NOTA - Continua delibere di approvazione: Var strutt anno 2005 appr D.G.R.n.29-10840 del 23.02.2009,Var parz n.1 anno 2005 appr D.C.C.n.1 del 02.03.2012,Var parz n.2 anno 2005 appr D.C.C.n.9 del 19.04.2013,Var parz n.3 anno 2005 appr D.C.C.n.2 del 26.03.2015). NTA - Vedere quanto riportato per l'alloggio e il box-auto.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
Rapporto di copertura:	come da NTA sopra riportate (vedere alloggio e box-auto)
Altezza massima ammessa:	come da NTA sopra riportate (vedere alloggio e box-auto)
Volume massimo ammesso:	come da NTA sopra riportate (vedere alloggio e box-auto)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** C - CantinaDescrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Alloggio**

Alloggio posto al piano primo di un edificio plurifamiliare composto da n. 4 alloggi e accessori, con cortile di pertinenza.

L'alloggio è composto da ingresso su corridoio, tinello, cucinino, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, bagno e n. 3 balconi.

1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (moglie) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: ***** - Stato Civile: Sposata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

OMISSIS (marito) - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **142,16**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1976

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 (come riportato su plan catastale)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato plurifamiliare, in generale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione (in generale il fabbricato avrebbe bisogno di qualche intervento di manutenzione ordinaria).

L'alloggio, essendo disabitato da tempo, si presenta in condizioni di manutenzione normale: necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare la funzionalità dei locali (nella camera da letto padronale sono presenti tracce di muffa sulle pareti esterne perimetrali, la pavimentazione dei balconi in piastrelline di ceramica e i bordi in lastre di marmo sono in parte divelti/danneggiati, la tettoia in legno del balcone del soggiorno, in parte divelta a causa delle intemperie, è da sostituire).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: normali Riferito limitatamente a: cornicione in c.a., tegole in cemento
Solai	tipologia: solaio prefabbricato con travetti e pignatte condizioni: normali
Strutture verticali	materiale: c.a. e muratura portante condizioni: normali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno a taglio termico protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: alcune finestre sono in legno ad anta semplice, le persiane sono da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: alcune porte sono in legno ad anta cieca
Rivestimento	ubicazione: cucina, bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1976
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico dell'alloggio è in buono stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. Attualmente l'alloggio risulta disabitato e l'utenza elettrica è disattivata. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo a gas metano, corpi scaldanti: termosifoni; scaldasalviette nel bagno.
Stato impianto	normale.
Epoca di realizzazione/adequamento	1976. Caldaia sostituita all'epoca della compravendita da parte dei Proprietari (come dichiarato dalla Debitrice durante il sopralluogo).
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto di riscaldamento dell'alloggio è in normale stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. Attualmente l'alloggio risulta disabitato e l'utenza gas è disattivata. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura,

	preventivamente l'immobile sotto ogni profilo).
--	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio p1 "A" (F 4 Mapp. 467 sub 11)	superf. esterna lorda	123,31	1,00	123,31
Balconi (F 4 Mapp. 467 sub 11)	superf. esterna lorda	18,85	0,33	6,22
		142,16		129,53

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Alloggio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 580.00

Valore di mercato max (€/mq): 700.00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Box-auto**

Box-auto sito al piano seminterrato, posto sulla facciata principale dell'edificio abitativo con accesso diretto dal cortile comune tramite rampa.

Si annota che attraverso il suddetto box-auto si accede alla cantina confinante (sub 13).

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto elettrico del box-auto è in normale stato di manutenzione apparente. Tuttavia non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti. Attualmente il box-auto risulta non occupato e l'utenza elettrica è disattivata. (Sarà onere della Parte offerente verificare, a Sua cura, preventivamente l'immobile sotto ogni profilo)

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'immobile è stata determinata graficamente utilizzando la planimetria catastale. Superfici calcolate in base a All. C. DPR 23/03/1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box-auto (F4 Mapp 467 sub 6)	superf. esterna lorda	29,84	1,00	29,84
		29,84		29,84

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 227/2023 + 12/2024 + 48/2025

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina (F4 Mapp 467 sub 13)	superf. esterna lorda	23,52	1,00	23,52
		23,52		23,52

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: R1 Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Cantina

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): non sono disponibili quotazioni per questo tipo di immobile

Valore di mercato max (€/mq): non sono disponibili quotazioni per questo tipo di immobile

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La determinazione del valore venale delle unità immobiliari pignorate è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il

peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima dei beni - Il valore di stima dei beni è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, $([stima\ sintetica + stima\ per\ capitalizzazione] / 2 = valore\ del\ bene)$.

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

In considerazione che nella zona sono risultate volumi annuali di compravendite /offerte di immobili analoghi scarsamente rilevanti, l'analisi dei prezzi è stata estesa alle zone limitrofe.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Alessandria;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria;

Uffici del registro di Tortona;

Ufficio tecnico di Villalvernia (AL);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari di zona, Banca Dati OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
valori di mercato OMI €/mq 580,00 - 700,00 (Abitazioni);
valori di mercato OMI €/mq 410,00 - 600,00 (Box-auto).

Cantine - non sono disponibili quotazioni per questo tipo di immobile.

8.3 Valutazione corpi:

A - Alloggio. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 93.261,60, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 93.333,33.

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di

riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima dei beni - Il valore di stima dei beni è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

In considerazione che nella zona sono risultate volumi annuali di compravendite/offerte di immobili analoghi scarsamente rilevanti, l'analisi dei prezzi è stata estesa alle zone limitrofe.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio p1 "A" (F 4 Mapp. 467 sub 11)	123,31	€ 720,00	€ 88.783,20
Balconi (F 4 Mapp. 467 sub 11)	6,22	€ 720,00	€ 4.478,40
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.261,60
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 93.261,60
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 93.333,33
aumento del 0.00%			€ 0,00
aumento del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 93.333,33
Valore Corpo			€ 93.297,47
Valore Pertinenze			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.297,47
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.297,47

B - Box-auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.444,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 10.000,00.

La determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata è elaborata attraverso l'analisi di due criteri di stima quali la stima sintetica diretta per elementi comparabili e la capitalizzazione del reddito presunto.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di compravendita/offerte nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione, valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo poi, per affinamento e ponderazione dei dati emersi, il valore immobiliare di riferimento più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

La stima per capitalizzazione del reddito presunto - assunte informazioni specifiche sul mercato di riferimento per beni analoghi oggetto di locazione nel periodo attinente l'epoca di stima.

I dati raccolti sono dettagliatamente analizzati in base ai particolari relativi ai beni assunti a comparazione valutando il peso di apprezzamento e/o deprezzamento di singole caratteristiche in rapporto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, definendo per affinamento il valore locativo più probabile per il bene in esame.

In base alla capacità del bene di produrre una determinata rendita, attraverso la stima di un adeguato saggio di capitalizzazione, è determinato indirettamente il valore immobiliare più probabile per il bene in esame.

Il tutto tenuto conto della dettagliata conoscenza dell'andamento di periodo della generale economia del mercato locale che influenza le componenti di base di domanda/offerta.

Il valore finale di stima dei beni - Il valore di stima dei beni è determinato attraverso la media dei due differenti metodi di stima applicati, ([stima sintetica + stima per capitalizzazione] / 2 = valore del bene).

Metodologia che consente di conseguire un ottimale grado di affinamento estimativo della oggettiva realtà del valore di mercato.

Il tutto tenendo conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari pignorate.

In considerazione che nella zona sono risultati volumi annuali di compravendite/offerte di immobili analoghi scarsamente rilevanti, l'analisi dei prezzi è stata estesa alle zone limitrofe.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box-auto (F4 Mapp 467 sub 6)	29,84	€ 350,00	€ 10.444,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.444,00
Valore Finale			€ 10.444,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 10.000,00
Valore Finale			€ 10.000,00
Valore Corpo			€ 10.222,00

Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.222,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.222,00

C - Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.644,80.

Per la determinazione del valore venale dell'unità immobiliare pignorata si è utilizzato il criterio di stima sintetica diretta.

La stima sintetica diretta per elementi comparabili – in considerazione che non sono presenti quotazioni per il tipo di immobile "cantina" si è attribuito un valore a mq pari ad 1/3 del valore dell'alloggio (la cantina, pur essendo una pertinenza dell'alloggio, ha dimensioni nettamente superiori rispetto alle normali cantine di pertinenza).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
---------------------	-----------------------------------	------------------------	-------------------------------

Cantina (F4 Mapp 467 sub 13)	23,52	€ 240,00	€ 5.644,80
---------------------------------	-------	----------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.644,80
Valore Finale	€ 5.644,80
Valore Corpo	€ 5.644,80
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.644,80
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.644,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Alloggio	Abitazione di tipo civile [A2]	129,53	€ 93.297,47	€ 93.297,47
B - Box-auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	29,84	€ 10.222,00	€ 10.222,00
C - Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,52	€ 5.644,80	€ 5.644,80

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.374,64

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.150,00

Giudizio di comoda divisibilità: In considerazione del fatto che le unità immobiliari pignorate sono costituite da un alloggio, un box-auto ed una cantina, si esclude la possibilità della vendita frazionata. Inoltre non sono presenti Comproprietari non esecutati.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 90.639,63

8.6 Regime fiscale della vendita

Gli immobili appartengono a privati, quindi:

1 - l'acquirente (se può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 2%, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

2 - l'acquirente (se non può usufruire di agevolazioni 1° casa) dovrà pagare: imposta di registro proporzionale del 9% con un minimo di 1.000,00 €, imposta ipotecaria fissa di 50 €, imposta catastale fissa di 50 €.

Allegati

- ALL. 1** - Avviso sopralluogo Racc. PEC del 14/03/2024 (DOVALUE SPA c/o Gent.le sig.ra avv. ROBERTA FROJO)
- Avviso sopralluogo Racc. 154382563474 del 15/03/2024 (sig. OMISSIS)
- Avviso sopralluogo Racc. 154382563463 del 15/03/2024 (sig.ra OMISSIS)
- Avviso sopralluogo Racc. PEC del 14/03/2024 (Gent.le sig.ra avv. ALESSANDRA FAVA Custode Giudiziario)
- ALL. 2** - Planimetria catastale NCEU F 4 M 467 Sub 11 - Alloggio p1° - Lotto Unico
- ALL. 3** - Visura catastale NCEU F 4 M 467 Sub 11 - Alloggio p1° - Lotto Unico
- ALL. 4** - Planimetria catastale NCEU F 4 M 467 Sub 6 - Box-auto p int - Lotto Unico
- ALL. 5** - Visura catastale NCEU F 4 M 467 Sub 6 - Box-auto p int - Lotto Unico
- ALL. 6** - Planimetria catastale NCEU F 4 M 467 Sub 13 - Cantina p int - Lotto Unico
- ALL. 7** - Visura catastale NCEU F 4 M 467 Sub 13 - Cantina p int - Lotto Unico
- ALL. 8** - Estratto di mappa catastale NCT F 4 M 467
- ALL. 9** - Fotogrammi

Data generazione:
21-10-2025

L'Esperto alla stima
Arch. Patrizia Martini

