
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gottardello Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico	21

INCARICO

All'udienza del 18/10/2025, il sottoscritto Arch. Gottardello Eleonora, con studio in Via Cairoli, 93 - 13040 - Fontanetto Po (VC), email eleonoragottardello@libero.it, PEC eleonora.gottardello78@archiworldpec.it, Tel. 366 3644530, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76

DESCRIZIONE

I fabbricati pignorati, siti in Via Romagnoli n. 76, fraz. Vallegioliti del Comune di Villamiroglio (AL), sono ubicati in prossimità del confine con il Comune di Moncestino in una zona a destinazione d'uso agricola. Il Comune di Villamiroglio dista circa 11 km dalla città di Crescentino, a 31 km da Casale Monferrato ed è dotato di ufficio postale.

L'unità pignorata oggetto di stima è costituita da un complesso immobiliare con area cortilizia che include un fabbricato ad uso residenziale a servizio dell'attività agricola con annesso deposito, e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente allo stesso cortile comune. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito.

Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con via Romagnoli (strada Tabarinna), a nord-est con il Fg. 5 mappale 224 del Comune di Moncestino, a sud con i mappali 279, 280, 281, 283 del Fg. 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito annesso a fabbricato residenziale	159,32 mq	173,95 mq	0,50	173,95 mq	3,00 m	T
Centrale termica annessa al abbricato residenziale	20,48 mq	24,98 mq	1	24,98 mq	3,00 m	T
Abitazione	167,64 mq	193,04 mq	1	193,04 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	15,23 mq	15,23 mq	0,25	3,81 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	3,20 mq	3,20 mq	0,40	1,28 mq	0,00 m	1
Balcone coperto	15,86 mq	15,95 mq	0,40	6,38 mq	0,00 m	1
Stalla	454,40 mq	473,56 mq	0,25	94,71 mq	5,00 m	T
Ingresso stalla	9,62 mq	11,53 mq	0,25	2,31 mq	2,70 m	T
Tettoia chiusa annessa a stalla	71,47 mq	76,15 mq	0,25	19,04 mq	5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				519,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				519,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 24/06/1996	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Seminativo Cl.01 Superficie (ha are ca) 38 are Reddito dominicale € 22,57 Reddito agrario € 23,55
Dal 24/06/1996 al 31/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 76 are Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 31/01/1999 al 08/08/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità FABB RURALE Superficie (ha are ca) 76 are Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/08/2003 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 600 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 76 are Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 13/08/2003 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 150 mq Rendita € 108,46 Piano T
Dal 13/08/2003 al 14/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 4 Categoria A3 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 371,85 Piano T-1
Dal 13/08/2003 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 500 mq Rendita € 826,33 Piano T
Dal 14/10/2003 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 250 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 14/10/2003 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 568,10 Graffato T-1
Dal 06/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 4

		Categoria A2 Cl.U, Cons. 10 vani Rendita € 568,10 Piano T-1
Dal 06/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 500 mq Rendita € 826,33 Piano T
Dal 06/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 250 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 15/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 250 mq Superficie catastale 169 mq Rendita € 258,23 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 4 Categoria A2 Cl.U, Cons. 10 vani Superficie catastale 209 mq Rendita € 568,10 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 500 mq Superficie catastale 565 mq Rendita € 826,33 Piano T
Dal 15/03/2016 al 06/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 600, Sub. 3 Categoria C2, Cons. 150 mq Superficie catastale 169 mq Rendita € 154,94 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

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

	2	600	2		C6	U	500 mq	565 mq	826,33 €	T	
	2	600	3		C2	3	150 mq	169 mq	154,94 €	T	
	2	600	4		A2	U	10 vani	209 mq	568,1 €	T,1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	600				ENTE URBANO		76 are				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

a) FABBRICATO RESIDENZIALE

MODIFICHE ESTERNE:

- lieve variazione della superficie planimetrica;
- lieve spostamento delle aperture sul fronte nord-est;
- al piano primo riduzione della profondità del balconcino sul fronte sud-ovest;
- variazione della scala esterna sul fronte nord-ovest.

MODIFICHE INTERNE:

- al piano terra lieve spostamento dei pilastri interni;
- al piano terra riduzione della dimensione del locale centrale termica;

b) STALLA

MODIFICHE ESTERNE:

- realizzazione di un basso fabbricato sottostante la tettoia aperta annessa al capannone, posto all'ingresso della stalla.

Si rileva la presenza a NCEU del Fg. 2, mapp. 600, sub. 1 che individua il "bene comune non censibile" su cui insistono i fabbricati oggetto di pignoramento

PRECISAZIONI

Al fine di verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono stati esaminati i documenti e gli atti depositati nel fascicolo sul sito www.procedure.it, riscontrando la presenza dei seguenti allegati:

- 1.Certificazione notarile sostitutiva redatta a cura del Notaio Vincenzo Calderini in Santa Maria Capua Vetere (CE) il 12/09/2025;
- 2.Nota di trascrizione del 12/09/2025 Registro Generale 4487 e Registro Particolare 3744, atto di pignoramento immobili;

Reperate in data 28/11/2025 sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Alessandria-Territorio le planimetrie catastali utili alla corretta individuazione del compendio pignorato, la sottoscritta e il custode in data 05/12/2025 si recavano c/o l'immobile pignorato dove, alla presenza dell'ex coniuge del debitore esecutato e di persona terza, entrambe ivi abitanti senza titolo, ne prendevano visione verificando l'esistenza di alcune incongruenze tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

In data 17/01/2026, in risposta a formale accesso agli atti presso il Comune di Villamiroglio, veniva verificata la presenza di pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

In data 03/02/2026 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, avente sede presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Alessandria, veniva presa visione dell'ultimo atto di compravendita relativo all'immobile pignorato.

Nella stessa data si procedeva al reperimento sul sito on-line dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Alessandria-Territorio delle visure storiche catastali.

Acquisita tutta la documentazione di cui sopra si è proceduto alla redazione della perizia di stima.

PATTI

Mediante sopralluogo si è accertato che gli immobili sono abitati, senza titolo opponibile alla procedura, **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva. Esso si presenta in discrete condizioni e pare non necessitare di interventi urgenti.

PARTI COMUNI

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è oggetto di servitù nei confronti di altre unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I fabbricati pignorati, siti in Via Romagnoli n. 76, fraz. Vallegioliti del Comune di Villamiroglio (AL), sono ubicati in prossimità del confine con il Comune di Moncestino in una zona a destinazione d'uso agricola. Il Comune di Villamiroglio dista circa 11 km dalla città di Crescentino, a 31 km da Casale Monferrato ed è dotato di ufficio

postale.

L'unità pignorata oggetto di stima è costituita da un complesso immobiliare con area cortilizia che include un fabbricato ad uso residenziale a servizio dell'attività agricola con annesso deposito, e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente allo stesso cortile comune. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito.

Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.

FABBRICATO RESIDENZIALE: si compone di un immobile residenziale dalle fattezze tipiche dell'architettura anni'70, con deposito (Fig. 2 mapp. 600 sub. 3) al piano terreno avente accesso dall'esterno.

L'immobile, sviluppantesi su due piani fuori terra, è caratterizzato da struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale, e da un tetto a quattro falde avente struttura lignea e manto in tegole.

I prospetti presentano una finitura esterna in parte ad intonaco tinteggiato in mediocri condizioni conservative e in parte in paramano.

Al piano primo, cui si accede da scala esterna, troviamo due balconi scoperti in laterocemento e un balcone coperto sovrastante il vano scala. In generale l'immobile si presenta in buone condizioni conservative.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 167,64 mq. Gli interni si presentano in buono stato conservativo, con solai piani. L'immobile è costituito da un locale al piano terreno destinato a centrale termica (priva tuttavia di generatore di calore) e da un alloggio al piano primo ad uso residenziale composto da sei camere, una cucina, un wc, un disimpegno e tre balconi. Il piano primo è raggiungibile tramite scala esterna posta sul prospetto nord-ovest.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti sono in legno con vetro singolo e doppia anta battente in mediocre stato di conservazione al piano primo, mentre quelli del piano terreno sono fissi, in ferro e vetro singolo e in cattivo stato di conservazione. I sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC.

Le porte interne sono in legno e vetro del tipo a battente. La porta di ingresso è a doppia anta battente in legno.

PARETI INTERNE: Le pareti dell'abitazione presentano finitura ad intonaco civile tinteggiato; wc e cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle di gres ceramico.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle di gres ceramico in buono stato di conservazione.

SANITARI E CUCINA: Il wc al piano primo è dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet in mediocre stato di conservazione. In cucina sono presenti gli impianti di acqua e gas.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, da verificare.

Impianto di riscaldamento: radiatori in alluminio presenti, tuttavia risultano dismesse le vecchie caldaie a gasolio e a legna un tempo funzionanti. I locali sono ad oggi riscaldati da due stufe a legna.

Impianto idrico: presente, da verificare.

Impianto citofonico: è presente un campanello.

Antenna TV: presente

DEPOSITO: Il deposito è ubicato al piano terreno del fabbricato residenziale, con il quale è collegato attraverso il locale centrale termica annesso all'abitazione. L'ingresso principale è esterno. L'edificio presenta le fattezze tipiche dell'architettura anni'70, avente struttura portante in cemento armato con tamponamenti in laterizio in buone condizioni di stabilità strutturale, e un tetto a quattro falde con struttura lignea e manto in tegole che sovrasta il piano primo residenziale. I prospetti al piano terreno presentano una finitura esterna ad intonaco in mediocri condizioni conservative.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 159,32 mq. Gli interni presentano solai piani, pareti al grezzo e pavimentazione in battuto di cemento. Sono presenti finestre e portoni metallici vetrati.

IMPIANTI:

Impianto elettrico: presente, da verificare.

Impianto di riscaldamento: assente
 Impianto idrico: assente.

STALLA: La stalla, sviluppantesi su un piano unico fuori terra, ha superficie netta calpestabile pari a 454,40 mq, ed è preceduta da un piccolo ingresso di 9,62 mq e da una tettoia chiusa di 71,47 mq. L'edificio è costituito da una struttura prefabbricata a telaio in cemento armato con tamponamento in blocchi di calcestruzzo non intonacati, chiusa da serramenti metallici. Da un'analisi visiva che necessita di verifica si può ipotizzare la presenza di un manto di copertura in lastre di fibrocemento amianto. Il fabbricato risulta in buone condizioni di stabilità strutturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Gli immobili sono abitati, senza titolo opponibile alla procedura, **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/01/1999 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dragone Andrea	21/12/2015	10940	8485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	31/12/2015	5874	4332
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASALE MONFERRATO	21/07/1999	45	1140		
Dal 31/01/1999 al 06/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/07/1999	45	1140
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	16/09/1999	4876	3498
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2007 al 06/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Oppezzo Antonio	06/02/2007	64447	11473
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato	07/02/2007	847	559
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Casale Monferrato il 07/02/2007
Reg. gen. 848 - Reg. part. 205
Quota: 1/1

Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
Rogante: Notaio Oppezzo Antonio
N° repertorio: 64448
N° raccolta: 11474

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Casale Monferrato il 01/08/2025
Reg. gen. 4487 - Reg. part. 3744
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come definito dall'art. 16 delle NtA, l'immobile è ubicato in "Zone per usi agricoli" (E).

Si riporta l'estratto di norma di piano che definisce gli interventi ivi ammissibili:

Queste formano la quasi totalità del territorio del P.R.G.C. ad eccezione delle aree già urbanizzate. Il P.R.G.C. destina dette aree alla prosecuzione di attività agricole o legate ad esse. In tal senso sono ammesse solo destinazioni d'uso strettamente inerenti all'attività dell'azienda agricola o zootecnica, quali magazzini, silos, serre, tettoie, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con dimensionamento proporzionale all'esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, stalle ed impianti di allevamento zootecnico in genere, le infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (strade, sovrappassi, canalizzazioni, intubamenti, ponti, pozzi artesiani, bacini di raccolta delle acque meteoriche, recinzioni, arginature, ecc.), le abitazioni rurali per i soggetti individuati dal 3° c. dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

All'interno delle zone agricole sono possibili gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) completamento,
- f) nuovo impianto

secondo le definizioni di cui all'art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod ed int. a norma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art.31 Legge 5/08/1978 n. 457). Gli interventi inerenti all'abitazione del conduttore o degli addetti alle aziende agricole di cui al precedente comma, debbono essere eseguiti nel rispetto degli indici di zona. Gli indici di zona per l'edificazione del volume a carattere residenziale per il conduttore del fondo o degli addetti sono i seguenti secondo quanto disposto all'all. 25 L.R.5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate (0,05 mc./mq.);
- b) terreni a colture legnose specializzate (0,03 mc./mq.);
- c) terreni a coltura seminatrice o prati permanenti (0,02 mc./mq.)
- d) terreni a coltura legnosa bosco ceduo o di alto fusto (0,01 mc./mq.)
- e) terreni a pascolo e prato pascolo (0,001 mc./mq.)

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente, che non potrà comunque superare i 1.500 mc., è computato sull'area di proprietà secondo il prospetto citato con i relativi certificati catastali comprendenti le colture esistenti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo del volume sono da escludersi tutte le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola stessa ed alle trasformazioni e lavorazioni dei suoi prodotti.

Comunque sul lotto, oggetto di edificazione, le costruzioni ad uso residenziale o destinate ad attrezzature ed infrastrutture non potranno superare il rapporto di copertura di 1/3 e dovranno distare dai confini di proprietà almeno mt. 5,00. E' ammesso l'utilizzo di tutti i terreni di proprietà previa trascrizione su pubblici registri immobiliari per il vincolo dei terreni computati per il calcolo del volume edificabile. E' inoltre ammesso l'accorpamento di terreni di proprietà in comuni limitrofi. Le strutture ed infrastrutture agricole (stalle, porcili, allevamento intensivo di pollame o qualsiasi altro allevamento intensivo) e relativi scarichi e depositi di feci o urine debbono essere localizzate a distanza non inferiore a mt. 250 dal più vicino limite di zona territoriale a destinazione diversa da quella agricola.

Il titolo abilitativo edilizio è ottenibile solo previa relazione impegnativa del richiedente circa le modalità di smaltimento dei rifiuti sul terreno comunale a distanza non inferiore ai 250 mt. Dal più vicino confine di zona a destinazione non agricola. Per distanze inferiori i rifiuti solidi e liquidi debbono essere contenuti in pozzi o concimaie completamente interrati e sigillati, è concessa una franchigia di due ore.

Non è ammessa in alcun modo l'immissione in falda o in corsi d'acqua superficiale anche perenni, dei liquami di rifiuto, che devono essere raccolti in pozzi a tenuta stagna. I rifiuti devono essere tenuti in concimaie a cielo aperto, qualora queste siano a distanza superiore a 250 mt. Dai limiti di zona, debbono inoltre impedire ogni tipo di infiltrazione nel terreno circostante. Gli interventi di qualsiasi tipo e natura comportanti modificazioni permanenti del suolo o la creazione di nuove opere (strade, ponti, intubamenti, ecc..) sono soggetti a idoneo titolo abilitativo secondo la normale procedura, Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali:

- a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori di nuova costruzione nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda (7° comma art. 25 L.R. 5/12/77 n. 56) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto e in progetto documentate, il vincolo del trasferimento di cubatura, le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'impegno di cui sopra é richiesto per tutte le nuove costruzioni, siano esse residenziali (per agricoltori) quindi assoggettate al rispetto degli indici di fabbricazione indicati al 6° comma del presente articolo, sia destinate ad attrezzature a servizio dell'agricoltura e quindi come tali non conteggiate in detti indici.

Tale atto d'impegno non é necessario per le sole opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) quali baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione. Per baracche e tettoie temporanee si intendono costruzioni in legno, a nudo tetto con elementi di tamponamento esterno in legname.

Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli sono ammessi senza cambio di destinazione d'uso gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod., è altresì ammesso un aumento del volume residenziale esistente del 20%.

E' consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole purché esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.. Su tali edifici sono ammessi gli interventi previsti ai punti a, b, c, d, dell' art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod.. In particolare, previo il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione nonché gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (ex art.3 della L.28/1/77 n.10), sono ammessi a permesso di costruire, ovvero a denuncia di inizio attività ove previsto, gli interventi di ristrutturazione per i miglioramenti igienici e funzionali con cambio di destinazione e recupero delle volumetrie esistenti contenute nel corpo principale del fabbricato. E'

consentito anche il recupero dei corpi esterni all'edificio principale quali travate, tettoie e fienili purché chiusi da almeno tre lati da strutture permanenti o con carattere di permanenza e da destinarsi unicamente a pertinenze degli edifici principali oggetto di intervento di recupero. E' consentito il recupero di costruzioni rurali esistenti abbandonate o non più necessarie alle esigenze delle aziende agricole per trasformarle ad uso di attività ricreative, ricettive finalizzate all'agriturismo, maneggi, ristoranti purché individuate con specifica deliberazione di consiglio comunale ed assoggettate a permesso di costruire convenzionato ed oneroso che disciplini finalità, criteri e modalità di attuazione degli interventi proposti. Per tutto quanto non riportato nel presente articolo si richiamano i disposti fissati dall'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Si segnala inoltre la presenza di un vincolo di tutela paesaggistica ex art. 142 lett. c) D.Lsg. 42/2004 verso l'estremità est del lotto.

L'area è ubicata in classe II di pericolosità geomorfologica (pericolosità moderata).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Villamiroglio sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

- Licenza Edilizia n. 7 del 31/08/1979 inerente alla "Costruzione di un capannone ad uso zootecnico e di silos a trincea" intestato a **** Omissis ****, comprensivo dei Certificati di collaudo statico del capannone e del silos datati 03/10/1980 e di Autorizzazione alla usabilità del 31/10/1980;
- Licenza Edilizia n. 14 del 31/08/1979 inerente alla "Esecuzione di un nuovo impianto destinato ad uso residenziale-agricolo" intestato a **** Omissis ****, comprensivo del Certificato di collaudo statico dell'abitazione datato 03/10/1980 e di Dichiarazione di abitabilità;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 26/S del 19/12/1997 ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 relativamente all'edificio residenziale.

Si precisa che nelle pratiche successive alla Licenza Edilizia n. 7 del 31/08/1979 il silos in trincea concessionato non viene mai rappresentato, confermandone l'assenza allo stato dei luoghi attuale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti incoerenze rispetto alle planimetrie degli ultimi progetti edilizi autorizzati.

a) FABBRICATO RESIDENZIALE

MODIFICHE ESTERNE:

- lieve incremento di superficie coperta e di volume (ammissibile come Tolleranza costruttiva);
- lieve spostamento delle aperture sul fronte nord-est al piano primo;
- al piano primo riduzione della profondità del balconcino sul fronte sud-ovest;
- variazione della scala esterna sul fronte nord-ovest.

MODIFICHE INTERNE:

- al piano terra lieve aggiunta dei pilastri interni;
- al piano terra lieve riduzione della dimensione del locale centrale termica;
- al piano primo modeste modifiche planimetriche e aggiunta dei pilastri.

b) DEPOSITO

MODIFICHE ESTERNE:

- riduzione della superficie coperta (ammissibile come Tolleranza costruttiva);
- incremento volumetrico e realizzazione di un basso fabbricato sottostante la tettoia aperta annessa al capannone;
- probabile assenza delle letamaie, non visibili allo stato attuale per via della presenza di vegetazione infestante, eventualmente da ripristinare secondo la normativa vigente.

Preso atto a seguito dell'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia e in particolare dell'art. 16-NORME PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE delle Nda del PRGC che per "le costruzioni ad uso residenziale o destinate ad attrezzature ed infrastrutture non potranno superare il rapporto di copertura di 1/3 e dovranno distare dai confini di proprietà almeno mt. 5,00".

Verificato che le opere eseguite in assenza di autorizzazioni edilizie non comportano il superamento di tale soglia;

Viste le disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i, art. 34-bis - Tolleranze costruttive;

Si assume che le difformità succitate siano SANABILI mediante presentazione di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

Ciò comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria minima pari a 516,00 cui andranno sommati gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, derivanti da un calcolo minuzioso reso possibile solo a seguito di uno studio analitico della situazione da sanare, oltre alle spese tecniche per la stesura della suddetta pratica edilizia, della variazione catastale e della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile residenziale.

Si rimanda interamente all'art. 16 del PRGC relativamente alle indicazioni normative circa i requisiti legati alla destinazione d'uso strettamente inerenti all'attività agricola, ivi incluso l'elenco dei soggetti che possono avvalersi di titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76

I fabbricati pignorati, siti in Via Romagnoli n. 76, fraz. Vallegioliti del Comune di Villamiroglio (AL), sono ubicati in prossimità del confine con il Comune di Moncestino in una zona a destinazione d'uso agricola. Il Comune di Villamiroglio dista circa 11 km dalla città di Crescentino, a 31 km da Casale Monferrato ed è dotato di ufficio postale. L'unità pignorata oggetto di stima è costituita da un complesso immobiliare con area cortilizia che include un fabbricato ad uso residenziale a servizio dell'attività agricola con annesso deposito, e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente allo stesso cortile comune. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito. Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 600, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 600, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 600, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 600, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 197.410,00

Per la determinazione del "più probabile valore di mercato" degli immobili pignorati, tenendo conto dello scopo della stima e della destinazione d'uso abitativa, si è scelto di adottare il metodo sintetico-comparativo, secondo cui l'equivalente monetario di un bene immobile può essere determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche che siano stati recentemente posti in vendita sullo stesso mercato, o offerti su piazze assimilabili. Nel presente caso in primo luogo si è tenuto conto dei valori espressi sul sito borsinoimmobiliare.it per il Comune di Villamiroglio, e di quelli rilevati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferiti al semestre 1-2025, per poi passare ad indagini dirette sul territorio.

Relativamente ai fabbricati rurali ad uso agricolo, quali silos, depositi, magazzini e tettoie, si è preso in considerazione il valore commerciale del fabbricato residenziale e lo si è moltiplicato per la superficie planimetrica di tali edifici ridotta del "coefficiente delle pertinenze", così come indicato nella sezione "Consistenza dell'immobile". Si è quindi verificato che il valore risultante da tale calcolo fosse coerente con il valore indicato dal borsinoimmobiliare.it per i "Capannoni tipici" (da € 187,00€/mq a 295,00 €/mq) e dall'OMI per "Capannoni tipici" (da € 205,00€/mq a 225,00 €/mq).

Sono stati presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, in fabbricati simili dal punto di vista tipologico ed estetico, e venduti nel corso dell'anno 2025. Si è inoltre preso atto della carenza di dinamica di mercato nel periodo corrente, della posizione e tipologia dell'edificio, dell'epoca di edificazione e degli adeguamenti edilizi da attuare. Sono stati successivamente applicati coefficienti correttivi che hanno tenuto conto dello stato di conservazione e della tipologia dell'immobile.

SINTESI DEI VALORI DI RIFERIMENTO: borsinoimmobiliare.it: Villamiroglio_ Abitazioni stabili di fascia media: da 514,00€ a 593,00€; OMI: Zona R1/Extraurbana/AGRICOLA_ abitazioni civili - stato normale: da 610,00€/mq a 700,00€/mq.

E' stato definito come probabile prezzo di mercato per l'unità negoziale pignorata l'indice parametrico di 580 €/mq che, moltiplicato per la risultante dei coefficienti pari a 0,68, è stato ridotto a 394,40 €/mq. Moltiplicando detto valore per la superficie convenzionale complessiva ne deriva il seguente calcolo: (394,40 € * 519,50 mq) = 204.890,80 €.

Gli oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sono meglio esplicitati qui di seguito. Elenco oneri a carico dell'acquirente: - Sanzione per abuso edilizio e oneri (stimati) € 1.516,00 - Pratica per SCIA in

sanatoria (incluse iva 22% e cassa 4%) € 4.000,00 - Attestato di prestazione energetica APE € 320,00 - Variazione catastale NCEU € 1500,00. TOTALE SPESE DI SANATORIA A CARICO DELL'ACQUIRENTE: € 7.336,00. Riducendo il valore dell'immobile di tale cifra (204.890,80 € - 7.336,00 € = 197.554,80), risulta che il prezzo di mercato dell'immobile arrotondato sia pari a 380,00 €. Da cui ne deriva un valore finale della stima pari a 197.410,00€.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76	519,50 mq	380,00 €/mq	€ 197.410,00	100,00%	€ 197.410,00
				Valore di stima:	€ 197.410,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fontanetto Po, li 26/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gottardello Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato A-Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B-Planimetrie (Aggiornamento al 05/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato C- Documentazione catastale (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato D-Autorizzazioni edilizie (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato E-Atto di provenienza (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ Altri allegati - All.F_Verifica locazioni (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.G-Stato civile (Aggiornamento al 20/10/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.H_Identificativi catastali (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 06/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 06/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76

I fabbricati pignorati, siti in Via Romagnoli n. 76, fraz. Vallegioliti del Comune di Villamiroglio (AL), sono ubicati in prossimità del confine con il Comune di Moncestino in una zona a destinazione d'uso agricola. Il Comune di Villamiroglio dista circa 11 km dalla città di Crescentino, a 31 km da Casale Monferrato ed è dotato di ufficio postale. L'unità pignorata oggetto di stima è costituita da un complesso immobiliare con area cortilizia che include un fabbricato ad uso residenziale a servizio dell'attività agricola con annesso deposito, e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente allo stesso cortile comune. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito. Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 600, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 600, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 2, Part. 600, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 600, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo le disposizioni del PRGC vigente e, come definito dall'art. 16 delle NtA, l'immobile è ubicato in "Zone per usi agricoli" (E). Si riporta l'estratto di norma di piano che definisce gli interventi ivi ammissibili: Queste formano la quasi totalità del territorio del P.R.G.C. ad eccezione delle aree già urbanizzate. Il P.R.G.C. destina dette aree alla prosecuzione di attività agricole o legate ad esse. In tal senso sono ammesse solo destinazioni d'uso strettamente inerenti all'attività dell'azienda agricola o zootecnica, quali magazzini, silos, serre, tettoie, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli con dimensionamento proporzionale all'esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, stalle ed impianti di allevamento zootecnico in genere, le infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (strade, sovrappassi, canalizzazioni, intubamenti, ponti, pozzi artesiani, bacini di raccolta delle acque meteoriche, recinzioni, arginature, ecc.), le abitazioni rurali per i soggetti individuati dal 3° c. dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.. All'interno delle zone agricole sono possibili gli interventi di: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) completamento, f) nuovo impianto secondo le definizioni di cui all'art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod ed int. a norma dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art.31 Legge 5/08/1978 n. 457). Gli interventi inerenti all'abitazione del conduttore o degli addetti alle aziende agricole di cui al precedente comma, debbono essere eseguiti nel rispetto degli indici di zona. Gli indici di zona per l'edificazione del volume a carattere residenziale per il conduttore del fondo o degli addetti sono i seguenti secondo quanto disposto all'all. 25 L.R.5/12/1977 n. 56 e successive modificazioni ed integrazioni: a) terreni a colture orticole o floricole specializzate (0,05 mc./mq.); b) terreni a colture legnose specializzate (0,03 mc./mq.); c) terreni a coltura seminatrice o prati permanenti (0,02 mc./mq) d) terreni a coltura legnosa bosco ceduo o di alto fusto (0,01 mc./mq.) e) terreni a pascolo e prato pascolo (0,001 mc./mq.) Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente, che non potrà comunque superare i 1.500 mc., è computato sull'area di proprietà secondo il prospetto citato con i relativi certificati catastali comprendenti le colture esistenti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo del volume sono da escludersi tutte le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dell'azienda agricola stessa ed alle trasformazioni e lavorazioni dei suoi prodotti. Comunque sul lotto, oggetto di edificazione, le costruzioni ad uso residenziale o destinate ad attrezzature ed infrastrutture non potranno superare il rapporto di copertura di 1/3 e dovranno distare dai confini di proprietà almeno mt. 5,00. E' ammesso l'utilizzo di tutti i terreni di proprietà previa trascrizione su pubblici registri immobiliari per il vincolo dei terreni computati per il calcolo del volume edificabile. E' inoltre ammesso l'accorpamento di terreni

di proprietà in comuni limitrofi. Le strutture ed infrastrutture agricole (stalle, porcili, allevamento intensivo di pollame o qualsiasi altro allevamento intensivo) e relativi scarichi e depositi di feci o urine debbono essere localizzate a distanza non inferiore a mt. 250 dal più vicino limite di zona territoriale a destinazione diversa da quella agricola. Il titolo abilitativo edilizio è ottenibile solo previa relazione impegnativa del richiedente circa le modalità di smaltimento dei rifiuti sul terreno comunale a distanza non inferiore ai 250 mt. Dal più vicino confine di zona a destinazione non agricola. Per distanze inferiori i rifiuti solidi e liquidi debbono essere contenuti in pozzi o concimaie completamente interrati e sigillati, è concessa una franchigia di due ore. Non è ammessa in alcun modo l'immissione in falda o in corsi d'acqua superficiale anche perenni, dei liquami di rifiuto, che devono essere raccolti in pozzi a tenuta stagna. I rifiuti devono essere tenuti in concimaie a cielo aperto, qualora queste siano a distanza superiore a 250 mt. Dai limiti di zona, debbono inoltre impedire ogni tipo di infiltrazione nel terreno circostante. Gli interventi di qualsiasi tipo e natura comportanti modificazioni permanenti del suolo o la creazione di nuove opere (strade, ponti, intubamenti, ecc..) sono soggetti a idoneo titolo abilitativo secondo la normale procedura, Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per la edificazione delle residenze rurali: a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative; b) i proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo; c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi del comma 2, lettera m), della L.R. 56/77 e s.m.i. che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori di nuova costruzione nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda (7° comma art. 25 L.R. 5/12/77 n. 56) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, le classi di colture in atto e in progetto documentate, il vincolo del trasferimento di cubatura, le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti. L'impegno di cui sopra é richiesto per tutte le nuove costruzioni, siano esse residenziali (per agricoltori) quindi assoggettate al rispetto degli indici di fabbricazione indicati al 6° comma del presente articolo, sia destinate ad attrezzature a servizio dell' agricoltura e quindi come tali non conteggiate in detti indici. Tale atto d'impegno non é necessario per le sole opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) o comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) quali baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione. Per baracche e tettoie temporanee si intendono costruzioni in legno, a nudo tetto con elementi di tamponamento esterno in legname. Per gli edifici sorti in zona agricola ed adibiti ad usi extra-agricoli sono ammessi senza cambio di destinazione d'uso gli interventi di cui ai punti a, b, c, d, di cui all'art. 13 L.R. 56/77 e succ. mod., è altresì ammesso un aumento del volume residenziale esistente del 20%. E' consentito il recupero ai fini residenziali degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole purché esistenti alla data di adozione del P.R.G.C.. Su tali edifici sono ammessi gli interventi previsti ai punti a, b, c, d, dell' art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod.. In particolare, previo il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione nonché gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (ex art.3 della L.28/1/77 n.10), sono ammessi a permesso di costruire, ovvero a denuncia di inizio attività ove previsto, gli interventi di ristrutturazione per i miglioramenti igienici e funzionali con cambio di destinazione e recupero delle volumetrie esistenti contenute nel corpo principale del fabbricato. E' consentito anche il recupero dei corpi esterni all'edificio principale quali travate, tettoie e fienili purché chiusi da almeno tre lati da strutture permanenti o con carattere di permanenza e da destinarsi unicamente a pertinenze degli edifici principali oggetto di intervento di recupero. E' consentito il recupero di costruzioni rurali esistenti abbandonate o non più necessarie alle esigenze delle aziende agricole per trasformarle ad uso di attività ricreative, ricettive finalizzate all'agriturismo, maneggi, ristoranti purché individuate con specifica deliberazione di consiglio comunale ed assoggettate a permesso di costruire convenzionato ed oneroso che disciplini finalità, criteri e modalità di attuazione degli interventi proposti. Per tutto quanto non riportato nel presente articolo si richiamano i disposti fissati dall'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Si segnala inoltre la presenza di un vincolo di tutela paesaggistica ex art. 142 lett. c) D.Lsg. 42/2004 verso l'estremità est del lotto. L'area è ubicata in classe II di pericolosità geomorfologica (pericolosità moderata).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Complesso immobiliare			
Ubicazione:	Villamiroglio (AL) - Frazione Vallegioliti, Via Romagnoli n.76		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Complesso immobiliare Identificato al catasto Terreni - Fig. 2, Part. 600, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 600, Sub. 2, Categoria C6 - Fig. 2, Part. 600, Sub. 3, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 600, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	519,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura esecutiva. Esso si presenta in discrete condizioni e pare non necessitare di interventi urgenti.		
Descrizione:	I fabbricati pignorati, siti in Via Romagnoli n. 76, fraz. Vallegioliti del Comune di Villamiroglio (AL), sono ubicati in prossimità del confine con il Comune di Moncestino in una zona a destinazione d'uso agricola. Il Comune di Villamiroglio dista circa 11 km dalla città di Crescentino, a 31 km da Casale Monferrato ed è dotato di ufficio postale. L'unità pignorata oggetto di stima è costituita da un complesso immobiliare con area cortilizia che include un fabbricato ad uso residenziale a servizio dell'attività agricola con annesso deposito, e un edificio ad uso stalla separato dall'abitazione ma prospiciente allo stesso cortile comune. Gli immobili insistono su un lotto di terreno lungo e stretto con fondo sterrato e inerbito. Il complesso è accessibile a nord-ovest da via Romagnoli tramite un vialetto privato che conduce all'area cortilizia di proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		