

**Geom. PIERGIORGIO ANDREONE**

Studio Tecnico – Via Cesare Balbo n° 33

15033 – Casale Monferrato (AL) – Tel. 0142 453185

C.F. NDR PGR 67A18 B885G – P. IVA 02030170068

e-mail: pierandreone@libero.it

---

# Tribunale di Vercelli

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreone  
Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2021 del  
R.G.E.

promossa da :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Partita IVA \_\_\_\_\_

Con Avv. \_\_\_\_\_

*Contro*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Con Avv. \_\_\_\_\_

e Avv. \_\_\_\_\_



## Incarico

Con udienza del 24/01/2022, il sottoscritto Geom. Andreone Piergiorgio, con studio in Via Balbo, 33 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email pierandreone@libero.it, PEC piergiorgio.andreone@geopec.it, Telefono 335 5226859 e Fax 0142 453185, veniva nominato Esperto ai sensi dell'art. 569 CPC per la stima dei beni pignorati e la conseguente determinazione del valore dell'immobile ex art. 173 bis disp. att. CPC ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico e lo depositava presso il Tribunale di Vercelli.

## Premessa

Descrizione delle indagini peritali:

Le indagini peritali sono consistite in primo luogo nella ricerca della documentazione attestante la regolarità dell'immobile.

Si è proceduto successivamente a ricerche onde reperire la documentazione catastale e infine ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1;
- **Bene N° 2** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2;
- **Bene N° 3** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1;
- **Bene N° 4** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2;
- **Bene N° 5** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1;
- **Bene N° 6** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1;
- **Bene N° 7** – Terreno ubicato a Villanova Monferrato (AL) – Via Genova s.n.c. censito al C.T. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533;
- **Bene N° 8** – Terreno ubicato a Villanova Monferrato (AL) – Via Genova s.n.c. censito al C.T. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534;



## Quesiti posti

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

*In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.”*

Si specifica che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

*“Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.”*

Si specifica, come da Visure Catastali Storiche allegate che l'acquisto è avvenuto tramite Scrittura Privata del 02/02/2000 con Pubblico ufficiale Notaio Baralis Giorgio avente Sede in Casale Monferrato (AL) - Repertorio n. 56264 - Voltura n. 2557.1/2000 in atti dal 23/03/2000. La trascrizione risulta quindi essere antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

*“In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.”*


Il creditore procedente ha provveduto al deposito sia dell'estratto catastale attuale, sia dell'estratto catastale storico. Si precisa inoltre che nella certificazione notarile sostitutiva sono correttamente indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

*“In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

Il creditore procedente ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. L'esecutato risulta essere di stato civile “”.



Compiuti questi accertamenti preliminari, si procede con l'espletamento dell'incarico conferito, che prevede i seguenti quesiti:

1) - "all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"

L'oggetto del pignoramento è costituito dai seguenti beni:

**Bene N° 1** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL)  
– Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1;

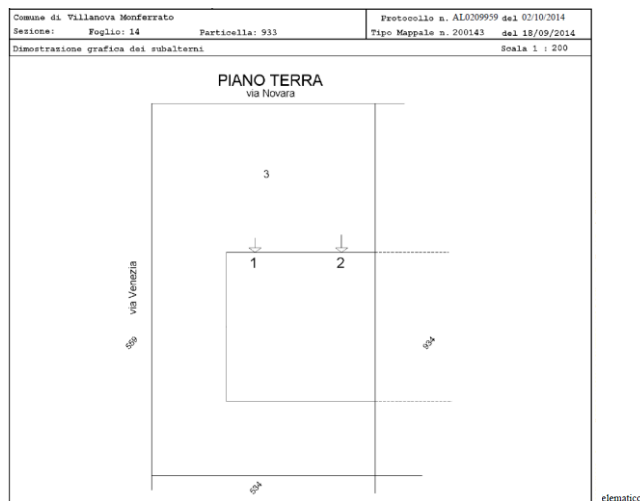
Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

sub. 3 B.C.N.C. ai sub. 1 e 2 adibito a corte e ulteriormente a via Novara, subalterno 2 di proprietà dell'esecutato, particella 934 di proprietà dell'esecutato, particella 534 di proprietà dell'esecutato, particella 559 (Via Venezia).

**Bene N° 2** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL)  
– Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

sub. 3 B.C.N.C. ai sub. 1 e 2 adibito a corte e ulteriormente a via Novara, particella 934 di proprietà dell'esecutato, subalterno 1 di proprietà dell'esecutato sui rimanenti confini.



Estratto dell'Elaborato Planimetrico con evidenza dei subalterni 1 e 2 della particella 933 del Foglio 14





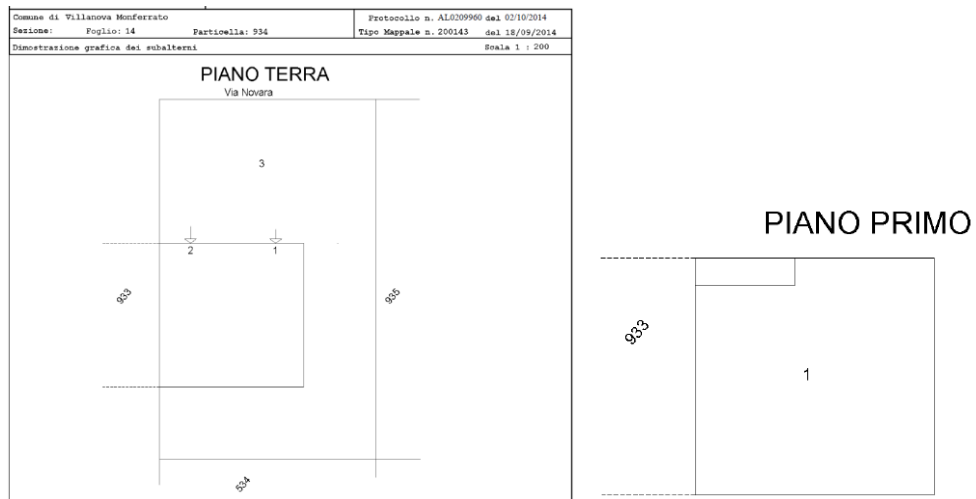
Estratto di mappa del Foglio 14 con evidenza della particella 933

**Bene N° 3** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:  
 sub. 3 B.C.N.C. ai sub. 1 e 2 adibito a corte e ulteriormente a via Novara, particella 935 di proprietà dell'esecutato, particella 534 di proprietà dell'esecutato, particella 933 di proprietà dell'esecutato, subalterno 2 di proprietà dell'esecutato.

**Bene N° 4** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:  
 sub. 3 B.C.N.C. ai sub. 1 e 2 adibito a corte e ulteriormente a via Novara, subalterno 2 di proprietà dell'esecutato, particella 933 di proprietà dell'esecutato,.



Estratto dell'Elaborato Planimetrico con evidenza dei subalterni 1 e 2 della particella 934 del Foglio 14

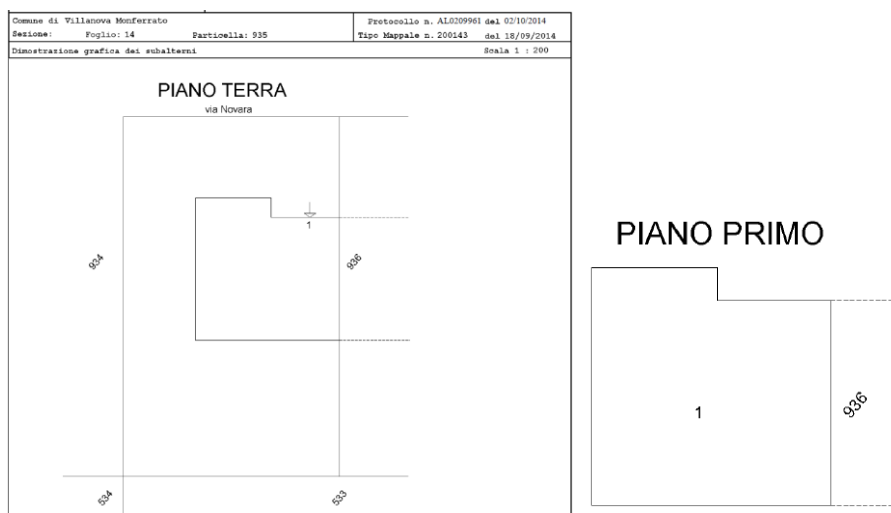




*Estratto di mappa del Foglio 14 con evidenza della particella 934*

**Bene N° 5** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:  
Corte esclusiva e ulteriormente a via Novara, particella 936 di proprietà dell'esecutato, particella 533 di proprietà dell'esecutato, particella 934 di proprietà dell'esecutato.



*Estratto dell'Elaborato Planimetrico con evidenza del subalterno della particella 935 del Foglio 14*



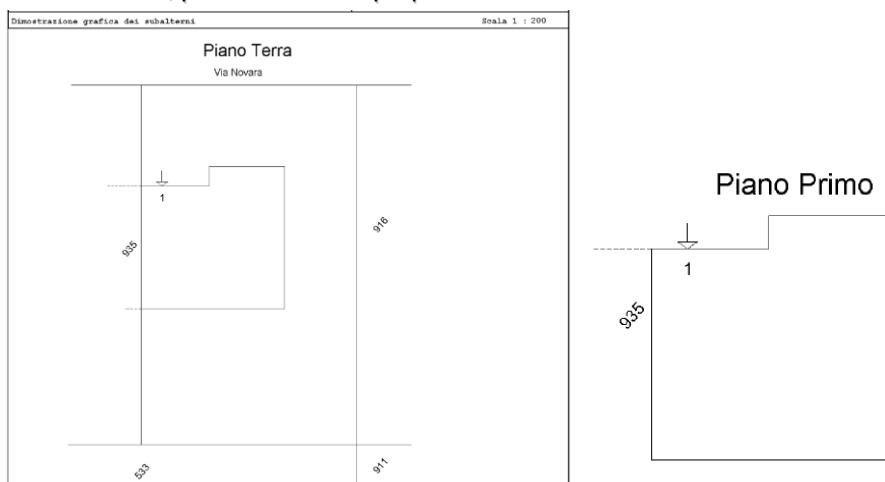
*Estratto di mappa del Foglio 14 con evidenza della particella 935*



**Bene N° 6** – Unità Immobiliare in corso di costruzione ubicata a Villanova Monferrato (AL) – Via Novara s.n.c. censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

Corte esclusiva e ulteriormente a via Novara, particella 916 di proprietà [redacted] e [redacted], particella 533 di proprietà dell'esecutato, particella 935 di proprietà dell'esecutato.



*Estratto dell'Elaborato Planimetrico con evidenza del subalterno della particella 936 del Foglio 14*



*Estratto di mappa del Foglio 14 con evidenza della particella 936*

**Bene N° 7** – Terreno ubicato a Villanova Monferrato (AL) – Via Genova s.n.c. censito al C.T. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

Particella 935 di proprietà dell'esecutato, Particella 936 di proprietà dell'esecutato, particella 911 di proprietà [redacted] – [redacted] – [redacted], particella 559 (Via Genova), Particella 534 di proprietà dell'esecutato.

**Bene N° 8** – Terreno ubicato a Villanova Monferrato (AL) – Via Genova s.n.c. censito al C.T. della Provincia di Alessandria, Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534;

Il bene, partendo da Nord Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:



Particella 933 di proprietà dell'esecutato, Particella 934 di proprietà dell'esecutato, Particella 533 di proprietà dell'esecutato, particella 559 (Via Genova e Via Venezia).



*Estratto di mappa del Foglio 14 con evidenza della particella 533 e 534*

È parere dello scrivente che debbano essere formati i seguenti lotti per la vendita:

**Lotto N° 1** – Lotto costituito dalle seguenti Unità Immobiliari:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1 (Bene n. 1);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2 (Bene n. 2);
- c) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1 (Bene n. 3);
- d) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2 (Bene n. 4);

Le unità sopra elencate fanno parte di un unico immobile in corso di costruzione, completo di tetto ma allo stato grezzo; la vendita separata delle singole Unità Immobiliari sarebbe molto difficoltosa, in quanto i lavori di completamento dovrebbero essere eseguiti in sinergia dai futuri acquirenti, e proprio questa situazione porterebbe a un notevole deprezzamento.

**Lotto N° 2** – Lotto costituito dalle seguenti Unità Immobiliari:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1 (Bene n. 5);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1 (Bene n. 6);

Le unità sopra elencate fanno parte di un unico immobile in corso di costruzione, senza tetto e allo stato grezzo; la vendita separata delle singole Unità Immobiliari sarebbe molto difficoltosa, in quanto i lavori di completamento dovrebbero essere eseguiti in sinergia dai futuri acquirenti, e proprio questa situazione porterebbe a un notevole deprezzamento.

**Lotto N° 3** – Lotto costituito dal seguente Terreno:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533 (Bene n. 7);

**Lotto N° 4** – Lotto costituito dal seguente Terreno:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534 (Bene n. 8);





2) - “ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino”

**Beni n. 1/2/3/4:** I beni di cui ai punti 1/2/3/4 costituiscono un edificio che nelle previsioni progettuali sarebbe dovuto essere, a lavori ultimati, una villa bifamiliare; le due unità abitative, disposte su due piani fuori terra e prive di cantina sarebbero dovute essere dotate di un locale accessorio adibito ad autorimessa ciascuna. Allo stato attuale si presenta come un edificio in corso di costruzione, con tetto ultimato e completo, muri perimetrali in laterizio non rifiniti né da intonaco né dallo strato di isolante a cappotto previsto a progetto. Internamente i locali sono al grezzo e privi di qualsivoglia impianto tecnologico.

Considerata la particolarità della vendita, lo scrivente ha effettuato una ricerca tra i quesiti disponibili sul sito dell’AdE; alla luce di quanto reperito dichiara che l’alienazione dell’immobile oggetto di esecuzione dovrà essere assoggettata a IVA. Si allega alla presente interpello con risposta n. 241/2020 dell’Agenzia delle Entrate.

**Beni n. 5/6:** I beni di cui ai punti 5/6 costituiscono un edificio che nelle previsioni progettuali sarebbe dovuto essere, a lavori ultimati, una villa bifamiliare; le due unità abitative, disposte su due piani fuori terra e prive di cantina sarebbero dovute essere dotate di un locale accessorio adibito ad autorimessa ciascuna. Allo stato attuale si presenta come un edificio in corso di costruzione, privo di tetto, muri perimetrali in laterizio non rifiniti né da intonaco né dallo strato di isolante a cappotto previsto a progetto. Internamente i locali sono al grezzo e privi di qualsivoglia impianto tecnologico.

Considerata la particolarità della vendita, lo scrivente ha effettuato una ricerca tra i quesiti disponibili sul sito dell’AdE; alla luce di quanto reperito dichiara che l’alienazione dell’immobile oggetto di esecuzione dovrà essere assoggettata a IVA. Si allega alla presente interpello con risposta n. 241/2020 dell’Agenzia delle Entrate.

**Bene n. 7:** Il bene di cui al punto 7 è costituito da un lotto di terreno edificabile sul quale è stato realizzato il sottofondo in cemento magro (magrone) sul quale si sarebbero essere dovute realizzare le fondazioni per la costruzione di una villa bifamiliare.

L’alienazione dell’immobile oggetto di esecuzione dovrà essere assoggettata a IVA.

**Bene n. 8:** Il bene di cui al punto 8 è costituito da un lotto di terreno edificabile libero da qualsivoglia manufatto, sul quale si sarebbe dovuta realizzare una villa bifamiliare.

L’alienazione dell’immobile oggetto di esecuzione dovrà essere assoggettata a IVA.

3) - “ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;”

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente è in grado di riferire che i Permessi di Costruire per la realizzazione degli edifici sono stati rilasciati in data 19/10/2009 e, più precisamente, sono i P.d.C. n. 11/2009, 12/2009, 13/2009, 14/2009 dal Comune di Villanova Monferrato, e prevedevano l’edificazione su lotti liberi e privi di qualsivoglia manufatto. Lo scrivente riferisce che l’inizio delle costruzioni è avvenuto successivamente al 02 settembre 1967.



4) – “ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente è in grado di riferire che i Permessi di Costruire per la realizzazione degli edifici sono stati rilasciati in data 19/10/2009 e, più precisamente, sono i P.d.C. n. 11/2009, 12/2009, 13/2009, 14/2009. Le opere realizzate sono conformi ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Villanova Monferrato, ma le opere risultano non essere realizzate nella loro completezza.

5) – “ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;”

In allegato alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni 7 e 8 così identificati al Catasto Terreni del Comune di Villanova Monferrato:

- Comune di Villanova Monferrato - Foglio 14 Particella 533 (Bene n. 7);
- Comune di Villanova Monferrato - Foglio 14 Particella 534 (Bene n. 8);

6) – “ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente certifica l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ai dati presenti nella banca dati dell'Agenzia del Territorio. Si allegano, a conferma di quanto asserito, le visure catastali di tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Trattandosi di immobili in Corso di Costruzione, sono presenti nell'archivio catastale gli elaborati planimetrici.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati catastalmente:

- **Bene N° 1**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022  
Dati identificativi:  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1  
Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)



Foglio 14 Particella 933

Classamento:

Categoria F/3<sup>a</sup>)

Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1

Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T-1

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- **Bene N° 2**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022

Dati identificativi:

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 933

Classamento:

Categoria F/3<sup>a</sup>)

Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2

Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- **Bene N° 3**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022

Dati identificativi:

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 934

Classamento:

Categoria F/3<sup>a</sup>)

Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1

Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T-1

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1/1



- **Bene N° 4**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022  
Dati identificativi:  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2  
Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 934  
Classamento:  
Categoria F/3<sup>a</sup>)  
Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2  
Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T  
Intestati catastali:  
1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1
- **Bene N° 5**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022  
Dati identificativi:  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1  
Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 935  
Classamento:  
Categoria F/3<sup>a</sup>)  
Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1  
Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T-1  
Intestati catastali:  
1. [REDACTED] (CF [REDACTED])  
Sede in CASALE MONFERRATO (AL)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1
- **Bene N° 6**  
Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022  
Dati identificativi:  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1  
Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)  
Foglio 14 Particella 936  
Classamento:  
Categoria F/3<sup>a</sup>)  
Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1



Indirizzo: VIA NOVARA n. SNC Piano T-1

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

• **Bene N° 7**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022

Dati identificativi:

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 533

Partita: 3275

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,72 Lire 16.875

agrario Euro 6,58 Lire 12.750

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 750 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: SR

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

• **Bene N° 8**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/04/2022

Dati identificativi:

Comune di VILLANOVA MONFERRATO (L972) (AL)

Foglio 14 Particella 534

Partita: 3275

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,72 Lire 16.875

agrario Euro 6,58 Lire 12.750

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Superficie: 750 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: SR

Intestati catastali:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Sede in CASALE MONFERRATO (AL)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

7) – “ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).



L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione:"

Tutte i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a parte eseguita in forza a SCRITTURA PRIVATA del 02/02/2000 avente quale Pubblico ufficiale il Notaio BARALIS GIORGIO nella Sede di CASALE MONFERRATO (AL) - Repertorio n. 56264 - Voltura n. 2557.1/2000 in atti dal 23/03/2000.

L'atto di trasferimento della proprietà risulta essere regolarmente trascritto, e non esistono comproprietari indivisi.

8) – "a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

Il trasferimento in favore di parte eseguita di tutti i beni oggetto di pignoramento è avvenuto in forza a SCRITTURA PRIVATA del 02/02/2000 (avente quale Pubblico ufficiale il Notaio BARALIS GIORGIO nella Sede di CASALE MONFERRATO (AL) - Repertorio n. 56264 - Voltura n. 2557.1/2000 in atti dal 23/03/2000) e contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (AL) il [REDACTED] il quale ne era proprietario dal 24/08/1999.

Parte eseguita risulta avere possesso ultra ventennale dei beni oggetto di pignoramento.

Non sono stati rilevati oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e neppure di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

9) – "a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

### **Beni N° 1 e 2 (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 933 Sub. 1 e 2)**

La superficie commerciale dei beni di cui ai punti 1 e 2 è la seguente:

Foglio 14 Particella 933					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Abitativo		76,00	1,00	76,00
1	Abitativo		100,00	1,00	100,00
T	Porticato		19,42	0,20	3,88
T	Terrazzi		4,34	0,50	2,17
T	Box		24,00	0,66	15,84
Totali Edificio			223,76		197,89
Esterno	Giardino		255,28	0,05	12,76



Totali Aree Esterne		255,28		12,76
<i>Totali Generali</i>				210,66

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni continue in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti di tavolati in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto su Piano Terreno e Piano Primo di fabbricato sito in Comune di Villanova Monferrato (AL), in Via Novara s.n.c..

L'immobile risulta essere allo stato grezzo, non intonacato, completo di tetto e privo di qualsivoglia impianto.

Il P.d.C. n. 14/2009 risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lavori. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 105.330,00**, (dicansi Centocinquemilatrecentotrenta/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	210,66	1,00	500,00	105.330,00
<b>TOTALE</b>				<b>105.330,00</b>
<b>Dicansi €. centocinquemilatrecentotrenta/00</b>				

**Beni N° 3 e 4** (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 934 Sub. 1 e 2)

La superficie commerciale dei beni di cui ai punti 3 e 4 è la seguente:

Foglio 14 Particella 934					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Abitativo		76,00	1,00	76,00
1	Abitativo		100,00	1,00	100,00
T	Porticato		19,42	0,20	3,88
T	Terrazzi		4,34	0,50	2,17
T	Box		24,00	0,66	15,84
<b>Totali Edificio</b>			<b>223,76</b>		<b>197,89</b>
Esterno	Giardino		255,28	0,05	12,76
<b>Totali Aree Esterne</b>			<b>255,28</b>		<b>12,76</b>



<i>Totali Generali</i>				<b>210,66</b>
------------------------	--	--	--	---------------

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni continue in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti di tavolati in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto su Piano Terreno e Piano Primo di fabbricato sito in Comune di Villanova Monferrato (AL), in Via Novara s.n.c..

L'immobile risulta essere allo stato grezzo, non intonacato, completo di tetto e privo di qualsivoglia impianto.

Il P.d.C. n. 14/2009 risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lavori. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 105.330,00**, (dicansi Centocinquemilatrecentotrenta/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	210,66	1,00	500,00	105.330,00
<b>TOTALE</b>				<b>105.330,00</b>
<b>Dicansi €. centocinquemilatrecentotrenta/00</b>				

**Bene N° 5** (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 935 Sub. 1)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 5 è la seguente:

Foglio 14 Particella 935					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Abitativo		92,37	1,00	92,37
1	Abitativo		92,37	1,00	92,37
T	Box		16,24	0,66	10,72
<b>Totali Edificio</b>			<b>200,98</b>		<b>195,46</b>
Esterno	Giardino		241,39	0,05	12,07
<b>Totali Aree Esterne</b>			<b>241,39</b>		<b>12,07</b>
<b>Totali Generali</b>					<b>207,53</b>

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni continue in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti di tavolati in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.





Il fabbricato oggetto della presente è disposto su Piano Terreno e Piano Primo di fabbricato sito in Comune di Villanova Monferrato (AL), in Via Novara s.n.c..

L'immobile risulta essere allo stato grezzo, non intonacato, PRIVO di tetto e privo di qualsivoglia impianto.

Il P.d.C. n. 12/2009 risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lavori. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 66.409,60**, (dicansi Sessantaseimilaquattrocentonove/60) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	207,53	1,00	320,00	66.409,60
<b>TOTALE</b>				<b>66.409,60</b>
<b>Dicansi €. Sessantaseimilaquattrocentonove/60</b>				

**Bene N° 6** (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 936 Sub. 1)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 6 è la seguente:

Foglio 14 Particella 936					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Abitativo		92,37	1,00	92,37
1	Abitativo		92,37	1,00	92,37
T	Box		16,24	0,66	10,72
<b>Totali Edificio</b>			<b>200,98</b>		<b>195,46</b>
Esterno	Giardino		241,39	0,05	12,07
<b>Totali Aree Esterne</b>			<b>241,39</b>		<b>12,07</b>
<b>Totali Generali</b>					<b>207,53</b>

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni continue in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti di tavolati in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto su Piano Terreno e Piano Primo di fabbricato sito in Comune di Villanova Monferrato (AL), in Via Novara s.n.c..

L'immobile risulta essere allo stato grezzo, non intonacato, PRIVO di tetto e privo di qualsivoglia impianto.



Il P.d.C. n. 12/2009 risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei lavori. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 66.409,60**, (dicansi Sessantaseimilaquattrocentonove/60) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	207,53	1,00	320,00	66.409,60
<b>TOTALE</b>				<b>66.409,60</b>
<b>Dicansi €. Sessantaseimilaquattrocentonove/60</b>				

**Bene N° 7** (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 7 è la seguente:

Foglio 14 Particella 533					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Terreno Edificabile		750,00	1,00	750,00
Totali Terreno			750,00		750,00

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: terreno edificabile.

Sul lotto in oggetto è stato rilasciato P.d.C. n. 11/2009 per la realizzazione di villa bifamiliare e relative autorimesse; i lavori non sono stati iniziati, salvo il getto del magrone sottofondazione.

Il P.d.C. risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per la costruzione del fabbricato. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 37.500,00**, (dicansi Trentasettemilacinquecento/60) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	750,00	1,00	50,00	37.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>37.500,00</b>



**Dicansi € Trentasettemilacinquecento/00**

**Bene N° 8** (Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 7 è la seguente:

Foglio 14 Particella 534					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Terreno Edificabile		750,00	1,00	750,00
Totali Terreno			750,00		750,00

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: terreno edificabile.

Sul lotto in oggetto è stato rilasciato P.d.C. n. 13/2009 per la realizzazione di villa bifamiliare e relative autorimesse; i lavori non sono stati iniziati.

Il P.d.C. risulta essere scaduto, per cui sarà necessario un nuovo titolo autorizzativo per la costruzione del fabbricato. In fase di rilascio di nuovo P.d.C. dovranno essere altresì ripagati sia gli oneri di urbanizzazione che il contributo di costruzione. Gli stessi saranno quantificati dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo.

L'immobile oggetto della presente NON rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 37.500,00**, (dicansi Trentasettemilacinquecento/60) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	750,00	1,00	50,00	37.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>37.500,00</b>
<b>Dicansi € Trentasettemilacinquecento/00</b>				

*10) – "a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale."*

È parere dello scrivente che la vendita debba avvenire in quattro lotti, così composti:

### **Lotto 1**

Il lotto 1 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1 (Bene n. 1);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2 (Bene n. 2);
- c) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1 (Bene n. 3);
- d) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2 (Bene n. 4);

Il valore del Lotto 1 è:



Valore degli immobili di cui ai punti a) e b):	€.	105.330,00
Valore degli immobili di cui ai punti c) e d):	€.	105.330,00
		-----
<b>VALORE LOTTO 1</b>	<b>€.</b>	<b>210.660,00</b>

### **Lotto 2**

Il lotto 2 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1 (Bene n. 5);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1 (Bene n. 6);

Il valore del Lotto 2 è:

Valore degli immobili di cui ai punti a)	€.	66.409,60
Valore degli immobili di cui ai punti b)	€.	66.409,60
		-----
<b>VALORE LOTTO 2</b>	<b>€.</b>	<b>132.819,20</b>

### **Lotto 3**

Il lotto 3 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533 (Bene n. 7);

Il valore del Lotto 3 è:

Valore degli immobili di cui ai punti a)	€.	37.500,00
		-----
<b>VALORE LOTTO 3</b>	<b>€.</b>	<b>37.500,00</b>

### **Lotto 4**

Il lotto 3 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534 (Bene n. 8);

Il valore del Lotto 3 è:

Valore degli immobili di cui ai punti a)	€.	37.500,00
		-----
<b>VALORE LOTTO 3</b>	<b>€.</b>	<b>37.500,00</b>

*11) – “ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore*



pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, nella piena proprietà e disponibilità del soggetto pignorato.

Gli immobili risultano privi di formalità, vincoli o oneri.

12) – “ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) – “ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;”

Si allegano alla presente planimetrie catastali degli immobili, permessi di costruire rilasciati attualmente scaduti e senza efficacia, e documentazione fotografica dello stato di fatto.

14) – “a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.”

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 è costituito dalle unità immobiliari edificate sulle particelle 933 e 934 del F. 14.

È stato così costituito in quanto trattasi di villa bifamiliare in corso di costruzione, incompleta, e l'eventuale vendita separata delle due mezzerie avrebbe reso necessari accordi tra gli eventuali acquirenti delle due porzioni.

Il lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 1 (Bene n. 1);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 933 Subalterno 2 (Bene n. 2);
- c) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 1 (Bene n. 3);
- d) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 934 Subalterno 2 (Bene n. 4);

Il valore del lotto 1 è stato quantificato in € 110.660,00

Lotto n. 2

Il lotto n. 1 è costituito dalle unità immobiliari edificate sulle particelle 935 e 936 del F. 14.

È stato così costituito in quanto trattasi di villa bifamiliare in corso di costruzione, incompleta, e l'eventuale vendita separata delle due mezzerie avrebbe reso necessari accordi tra gli eventuali acquirenti delle due porzioni.

Il lotto n. 2 è costituito dai seguenti beni:

- a) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 935 Subalterno 1 (Bene n. 5);
- b) Comune di Villanova Monferrato Foglio 14 Particella 936 Subalterno 1 (Bene n. 6);



Il valore del lotto 2 è stato quantificato in €. 132.819,20

Lotto n. 3

Il lotto n. 3 è costituito da una porzione di terreno edificabile..

Il lotto 3 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 533 (Bene n. 7);

Il valore del lotto 3 è stato quantificato in €. 37.500,00

Lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito da una porzione di terreno edificabile..

Il lotto 4 è composto dai seguenti immobili:

- a) Comune di Villanova Monferrato al Foglio 14 Particella 534 (Bene n. 8);

Il valore del lotto 4 è stato quantificato in €. 37.500,00

15) – “ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell’esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Si allega a versione della perizia richiesta.

\* \* \*

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione all’incarico ricevuto.

Casale Monferrato, venerdì 29 aprile 2022

In fede.

Geom. Piergiorgio Andreone

