

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

esecuzione immobiliare n. 49/23 R.G.E. LOTTI 1-2

promossa da Banco di Credito P. Azzoaglio s.p.a.

rappresentata dagli Avvocati Luca Jeantet e Sara Margarita

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato CHIARA RONCAROLO dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, delegato, con studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 6 febbraio 2024 notificata in pari data;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in due lotti;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

**prezzo base**

Lotto 1 E. 30.000,00

Lotto 2 E. 33.000,00

**Le offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 1.000,00 per ogni lotto

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5, il giorno **9 maggio 2024** alle ore **10:00**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base.**

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- a) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

#### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

**[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (Si precisa che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della

vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161 597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

maurizio.randazzo@ordineavvocativercelli.eu

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità

dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta **per persona da nominare**, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., potrà essere presentata solo da un **avvocato, munito di procura notarile o procura generale autenticata**

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente** avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a

pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art.582 c.p.c., **in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.**

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- **l'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale**

del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- **l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- **la dichiarazione**, anche contenuta in una nota allegata, ovvero rilasciata in seguito all'aggiudicazione, di essere a conoscenza:
- di **poter chiedere** che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura;

- che in caso di **istanza successiva al decreto** di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n.49/23 R.G.E., lotto n.1 oppure lotto n.2 versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

**IT32 F060 8510 0090 0000 1002 794**

ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Ser-

vizi Telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di po-

sta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli

artt.588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento e di infine del momento del deposito della busta dell'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**La gara avrà la durata di sei (sei) giorni** con data d'inizio il **9 maggio 2024** alle ore **10:00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **17 maggio 2024**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

#### **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Si precisa che nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento ed infine del momento del deposito della busta dell'offerta.

#### **FONDIARIO**

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello

stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n.49/23 R.G.E., lotto n.1 oppure lotto n.2, versamento saldo prezzo"**.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il

proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

5) all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

6) **PER TERRENI:** la destinazione urbanistica dell'immobile posto in vendita è risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villamiroglio ed inserito nel fascicolo dell'esecuzione.

6 bis) **PER FABBRICATI:** notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.:

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e sottoposto alle opere di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 10/94 del 27 maggio 1994; alla Autorizzazione Edilizia n. 7/02 del 10 luglio 2002; Comunicazioni inizio lavori Asseverata prot. N. 2061 del 12 novembre 2018.

Presenta delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art.46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art.40 comma 6 legge 28 febbraio 1958 n.47 e s.m.i.

Si precisa che non vi sono titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione, trascritti o regi-

strati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento; provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data anteriore al pignoramento).

Gli immobili, fermo il disposto dell'art.2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

**LIBERO DA PERSONE MA NON DA COSE**

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose

**DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO**

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex articolo 560, sesto comma, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

**DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI**

in **Villamiroglio (AL)**

**Lotto 1**

fabbricato urbano, sito in via Bertola avente accesso dal n.ri

6 e 7, insistente su aree di complessivi mq. 360, distinte al C.T. del Comune di Villamiroglio al fl. 4 n. 435 e n. 436, quale enti urbani, confinante con mappali n.ri 431, 433, 639 strada e precisamente:

- alloggio al piano terreno e primo del fabbricato con accessoria cantina al piano seminterrato primo del fabbricato, distinto come mappali 435 e 436 sub. n.ri 3 e 1 graffati insieme, composto da 8 vani catastali;
- accessorio locale magazzino al piano piano seminterrato primo del fabbricato, distinto come mappali 435 e 436 sub. n.ri 4 e 2 graffati insieme, composto da 46 mq.;
- accessoria autorimessa al piano terreno del fabbricato, distinta come fl 435, sub 2, composto da 17 mq.

Il tutto distinto **al C.F.** del Comune di Villamiroglio al fl. 4, n.ri:

- 435 e 436 sub. n.ri 3 e 1 graffati insieme, Via Bertola n. 6/7 piano S1-T-1, cat. A/4, cl. 2, vani 8, R.C.E. 268.56;
- 435 e 436 sub. n.ri 4 e 2 graffati insieme, Via Bertola n. 6/7 piano S1, cat. C/2, cl. 2, 46 mq, R.C.E. 40,39;
- 435, sub. 2, Via Bertola n. 6 piano T, cat. C/6, cl. U, 17 mq, R.C.E. 28,10.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Emanuel Murador, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che

qui si intende per intero richiamata e trascritta.

## **Lotto 2**

- 1) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 140 mq, distinto al fl 4, mappale 219, confinante con mappali n.ri 218, 217, 220, strada;
- 2) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 350 mq, distinto al fl 4, mappale 368, confinante con mappali n.ri 357, 363, 367, strada;
- 3) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 260 mq, distinto al fl 4, mappale 432, confinante con mappali n.ri 433,435, 431, 429, 473;
- 4) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 320 mq., distinto al fl 4, mappale 539, confinante con mappali n.ri 537, 540, 541, 538;
- 5) **Tratti di terreni agricoli**, estesi complessivamente 5.120 mq., distinti al fl 4, mappali 568 e 590, confinanti nell'insieme con mappali n.ri 501, 502, 503, 631, 536, 567, 566, 569, altro foglio di mappa;
- 6) **Tratti di terreni agricoli**, estesi complessivamente 10.590 mq., distinti al fl 6, mappali 107 e 510, confinanti nell'insieme con mappali n.ri 106, 102, 104, 90, 109, 108, 117, 118, 119, 511;
- 7) **Tratti di terreni agricoli**, estesi complessivamente 5.010 mq., distinti al fl 6, mappali 369 e 370, confinanti nell'insieme con mappali n.ri 371, 374, 368, 367, 525, 297,

strada;

- 8) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 2.510 mq., distinto al fl 6, mappale 448, confinante con mappali n.ri 445, 447, 433, 432, 449, 446;
- 9) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 4.400 mq., distinto al fl 7, mappale 72, confinante con mappali n.ri 68, 67, 74, 75, 71;
- 10) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 4.250 mq., distinto al fl 7, mappale 125, confinante con mappali n.ri 118, 119, 124, 67, 65, 132, 131, 130, 126;
- 11) **Tratto di terreno agricolo**, esteso 520 mq., distinto al fl 7, mappale 351, confinante con mappali n.ri 352, 344, 350, altro foglio di mappa.

Il tutto distinto **al C.F.** del Comune di Villamiroglia ai fl.

n.ri:

**-4, n.ri:**

- **219**, Ha 00.01.40, Bosco ceduo, Cl 2, R.D.E. 0,11, R.A.E. 0,02;
- **368**, Ha 00.03.50, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 0,361, R.A.E. 0,09;
- **432**, Ha 00.02.60, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 0,27, R.A.E. 0,07;
- **539**, Ha 00.03.20, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 0,33, R.A.E. 0,08;
- **568**, Ha 00.40.40, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 4,17,

R.A.E. 1,04;

- **590**, Ha 00.14.80, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 1,53,

R.A.E. 0,38;

- **6, n.ri:**

-**107**, Ha 00.33.10, Bosco ceduo, Cl 2, R.D.E. 2,56,

R.A.E. 0,51;

-**510**, Ha 00.72.80, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 7,52,

R.A.E. 1,88;

-**369**, Ha 00.26.50, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 2,74,

R.A.E. 0,68;

-**370**, Ha 00.23.60, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 2,44,

R.A.E. 0,61;

-**448**, Ha 00.25.10, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 2,59,

R.A.E. 0,65;

- **7, n.ri:**

-**72**, Ha 00.44.00, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 4,54,

R.A.E. 1,14;

-**125**, Ha 00.42.50, Bosco ceduo, Cl 2, R.D.E. 3,29,

R.A.E. 0,66;

-**351**, Ha 00.05.20, Bosco ceduo, Cl 1, R.D.E. 0,54,

R.A.E. 0,13.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Emanuel Murador, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita

entro quindi giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice Chiara Roncarolo (tel. 0161219499 - fax 01611828140 - e-mail randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it).

Sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) e [www.studiolegalevercelli.com](http://www.studiolegalevercelli.com) potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione e l'ulteriore documentazione inerente la vendita.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate, esclusi i giorni festivi, dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 19

Ai fini dell'art.1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi all'Avvocato Chiara

Roncarolo dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:0161/219499; fax:0161/1828140;  
e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.



**TRIBUNALE ORDINARIO di VERCELLI**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI**  
**ORDINANZA**

**con autorizzazione alla vendita**  
**e delega ex art. 591 bis c.p.c.**

Il Giudice dell'esecuzione Annalisa Fanini,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza che precede,

dato atto che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita del compendio pignorato e, ricorrendone i presupposti, chiede applicarsi l'art. 41 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario o T.U.B.);

esaminata la documentazione in atti;

rilevato che il provvedimento di convocazione delle parti per l'udienza ex art. 569 c.p.c. è stato regolarmente notificato;

rilevato che non risultano depositate note critiche alla relazione dell'esperto;

provvede come segue:

- visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- delega il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., ad un professionista;
- dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c. che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;
- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in

modalità cd. asincrona;

- ritenuto che nel caso di specie il creditore precedente abbia correttamente richiesto l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.);

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. CHIARA RONCAROLO

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 12, c.p.c., sentito il professionista delegato, il giudice dell'esecuzione, qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvederà alla sostituzione del delegato, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione di stima dell'esperto per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; **l'offerta minima** in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

### **CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA**

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della

certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; allo stesso modo procederà il delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex art. 498 c.p.c.* a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'*art. 569 c.p.c.*; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.* agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.*, ultimo comma, *c.p.c.* ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;

2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'*art. 18* della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;
4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;
5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'*art. 570 c.p.c.* e le istruzioni qui di seguito impartite;
6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'*art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32* per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;
7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà *ex art. 560, comma 10, c.p.c.* di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli *artt. 605 e seguenti c.p.c.*, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza

successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

8. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, **l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;**
9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;
10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimmetterle al creditore intestatario delle stesse;
11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;
12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art.* 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
17. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei

- beni venduti (senza necessità, per tale incumbente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
18. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art. 583 c.p.c.*;
  19. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
  20. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incumbenti sull'aggiudicatario stesso;
  21. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
  22. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art. 508 c.p.c.* (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
  23. in caso di richiesta *ex art. 41 del D.LGS. n. 385/1993 (T.U.B.)* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;
  24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
  25. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento **e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.**

ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO

DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

A. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 della Legge n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

B. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. N. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

C. la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

D. la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);

E. la notifica dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;

F. copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;

G. le visure aggiornate relative al compendio pignorato;

H. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c. e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; in quest'ultimo caso sarà trasmessa nota con allegata la dichiarazione di esonero dell'aggiudicatario dall'emissione di ordine di liberazione; nel caso, invece, si sia già provveduto ad eseguire ordine di liberazione, si trasmetterà una nota con l'indicazione che non occorre procedere alla liberazione perché l'immobile risulta già libero.

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

altresì che il professionista delegato provveda:

26. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "...il conservatore dei registri immobiliari non

può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata”), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis*, comma 2, n. 5 c.p.c.;

27. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
28. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
29. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
30. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, a seguito di istanza motivata, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
31. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti *ex artt.* 571 e 572 c.p.c.;
32. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
33. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
34. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato;

35. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.;
36. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
37. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
38. a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura). In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000,00 il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E., unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) sia dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso, una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
39. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;
40. a richiedere all'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE

che ne reca misure di esecuzione);

41. a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario (si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015: “Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”); analogo onere spetta al custode con riguardo alle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese sostenute (a verificare, prima di formare il progetto di distribuzione, che il custode e l'esperto abbiano depositato istanza di liquidazione del compenso – e siano stati liquidati dal G.E. – depositando in caso di esito negativo breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice);
42. a formare un progetto di distribuzione, da sottoporre a visto del G.E., anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 e ss. mm. per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 55/2014;
43. a evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali; nel caso di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, il delegato rimetterà il progetto al G.E. facendo presente la necessità di provvedere alla liquidazione delle competenze del difensore di parte ammessa al

- patrocinio a spese dello Stato, indi, il G.E. procederà a liquidare le competenze e rimetterà, nel caso non vi sia nulla da osservare, il progetto di distribuzione, già vistato, al delegato, che potrà fissare audizione delle parti per l'approvazione del progetto innanzi a sé;
44. a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'audizione delle parti (di cui al punto successivo), in modo tale che le parti possano comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;
  45. a fissare l'audizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla formazione del progetto di distribuzione una volta che lo stesso sia stato vistato dal giudice dell'esecuzione. La relativa audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità c.d. di trattazione scritta, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'audizione in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato *ex art. 597 c.p.c.*;
  46. a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
  47. a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'audizione delle parti non sorgono contestazioni;
  48. una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il relativo conto;
  49. nel caso in cui sorgano controversie *ex art. 512 c.p.c.*, a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale fisserà udienza a cui il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;
  50. a depositare, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico contenente rapporto sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti e dell'estinzione del conto corrente/dei conti correnti riferiti alla procedura, unitamente all'ultimo estratto conto;
  51. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 4, c.p.c. (nell'ambito della c.d. vendita diretta), al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato nonché le operazioni connesse

all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, le operazioni connesse alla comunicazione dello stesso e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili;

52. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 5, c.p.c., al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato; al professionista sono altresì delegate le ulteriori attività necessarie; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento degli esperimenti di vendita e delle operazioni inerenti.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'avviso di vendita sarà redatto secondo il seguente modello predisposto dal Tribunale.

Nell'avviso di vendita, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 5, c.p.c. è specificato che tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato e l'avviso deve contenere le previsioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

#### **La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è

soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

E) **la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. attraverso il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno**

antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, del D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, del D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di

residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un Avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. In mancanza l'Avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 49/2023 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_\_, versamento**

**cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall’art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, co. 4, del D.M. n. 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito del Gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

**Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Deliberazione sulle offerte**

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; **in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

**In caso di pluralità di offerte:** nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

**In ogni caso,** ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da €

200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

**Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di sei (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.**

**Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

### **Aggiudicazione**

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro **tre giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso. Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

## **PUBBLICITÀ**

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il professionista delegato proceda:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;

- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

a tal fine il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento e alle ulteriori spese indicate da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. o Edicom Finance s.r.l. necessarie all'effettuazione di tale adempimento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre ([www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it));

il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario a ciascuna Società per i servizi eseguiti:

- ✓ sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa SanPaolo con codice IBAN IT67M0306913906100000002764;

- ✓ sul conto corrente intestato a Edicom Finance S.r.l. presso Intesa SanPaolo con codice IBAN IT61E0306902123100000006536;

avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero e anno di ruolo della procedura e il numero dei lotti (es.: Vercelli – EI num. ---- anno ---- - lotti 1, 2...);

in caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato (c.d. gratuito patrocinio), il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati);

si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle Società delegate agli adempimenti in discorso;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre al sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. *pubblicazione facoltativa* dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), a cura del Gestore della vendita telematica nominato, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente;

il testo dell'inserzione sui giornali – laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dal Gestore della vendita telematica nominato, approvato dal professionista incaricato e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

DISPONE

che gli adempimenti pubblicitari descritti ai punti precedenti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alle Società: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), o Edicom Finance S.r.l., che gestisce il sito web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);

ancora che, sotto il profilo operativo, in relazione alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (anche solo PVP), il professionista procederà agli adempimenti necessari, avendo cura, al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP, di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati per la pubblicità obbligatoria *ex art. 490, co. 2, c.p.c.*;

la richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata

ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. tramite:

- posta elettronica all'indirizzo [pubblicazione@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale;

oppure

a Edicom Finance S.r.l. tramite:

- posta elettronica all'indirizzo [info.vercelli@edicomsrl.it](mailto:info.vercelli@edicomsrl.it);
- invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it);
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale.

Si fa nuovamente presente che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese per i servizi richiesti (o per le quali il pagamento non sia comunque effettuato in tempo utile per la pubblicazione) non saranno lavorate dalle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e Edicom Finance S.r.l.

Il professionista delegato dovrà aver cura ed è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari, insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;

- specificare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatorio delle spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica); si precisa che le fatture saranno tutte pagate dal professionista delegato attingendo le somme dal fondo spese;

- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano (per quest'ultimo ove previsto);

- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;

- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

#### ASSEGNA

al delegato un fondo spese di euro 2.500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di trenta giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; a tal fine, autorizza i necessari prelievi dal conto corrente intestato alla procedura.

#### DISPONE

che i soggetti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

#### AVVISA

che il mancato versamento del fondo spese a favore del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.

#### DISPONE

in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo della somma necessaria per effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

#### AVVISA

che, secondo quanto previsto dall'art. 631 *bis* c.p.c., **se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo** e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, commi 2 e 3, c.p.c.; la previsione non trova applicazione quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.

#### DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza al debitore e al terzo

pignorato nel caso si proceda ad espropriazione contro il terzo proprietario a norma degli artt. 602 e ss. c.p.c., nonché, ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. ai creditori indicati dall'art. 498 c.p.c. (creditori non comparsi all'udienza fissata per la decisione in merito alla vendita che abbiano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante da pubblici registri) entro 45 giorni dalla data dell'ordinanza stessa, provvedendo quanto prima a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

#### DISPONE

che il professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità abbia l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

#### AVVISA

gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00;

- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;

- la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

#### ASSEGNA

al custode un fondo spese di euro 500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di 60 giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; dispone che il custode provveda al deposito del predetto fondo spese secondo le modalità indicate nelle direttive del Tribunale di Vercelli del 7.9.2015.

## INVITA

il professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso e ad acquisire, nei successivi 10 giorni, l'accettazione dell'incarico da parte del gestore, contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, del D.M. n. 32/2015, e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale.

Si comunichi.

Vercelli, 06/02/2024.

Il Giudice dell'esecuzione

Annalisa Fanini

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Murador Emanuel, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico .....	8
Premessa .....	8
Descrizione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, p. S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	10
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	10
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	10
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	11
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	11
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	11
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	11
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	11
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	12
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	12
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	12
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	12
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	12
Lotto 1 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	13
Titolarità.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	13
Confini .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	14
Consistenza .....	14

<b>Criterio per il calcolo della consistenza:</b> .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	16
Dati Catastali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	17
Stato conservativo.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	18
Parti Comuni.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	19
Stato di occupazione.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	19

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, p. S1-T-1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T.....	24
Lotto 2.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	25
Titolarità.....	26
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	26
Confini.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	26
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	26
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	26
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	26
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	26

<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	26
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	27
Consistenza .....	28
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	28
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	28
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	28
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	29
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	29
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	29
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	29
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	29
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	30
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	30
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	30
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	32
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	32
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	33

<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	33
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	34
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	34
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	35
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	35
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	36
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	36
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	37
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	37
Dati Catastali.....	38
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	38
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	38
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	39
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	39
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	39
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	40
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	40
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	40
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	41
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	41
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	41
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	42
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	42
Stato conservativo.....	42
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	42
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	43
Stato di occupazione.....	43

<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	43
Provenienze Ventennali.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	43
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	43
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	43
<b>Bene N° 8</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	45
<b>Bene N° 9</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc .....	45
<b>Bene N° 10</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 11</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 12</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 13</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 14</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 15</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 16</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
<b>Bene N° 17</b> - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	46
Normativa urbanistica.....	47
<b>Per tutti i beni ricompresi nel lotto due</b> .....	47
Stima / Formazione lotti.....	48
<b>Criterio comune per la determinazione del valore degli immobili:</b> .....	48
<b>Lotto 1</b> .....	49
<b>Lotto 2</b> .....	50
Riepilogo bando d'asta.....	54
<b>Lotto 1</b> .....	54
<b>Lotto 2</b> .....	55
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2023 del R.G.E.....	60
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 30.000,00</b> .....	60
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 33.000,00</b> .....	62
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	67
<b>Per tutti i beni di cui al Lotto Uno e Lotto Due</b> .....	67

## INCARICO

---

All'udienza del 18/05/2023, il sottoscritto Geom. Murador Emanuel, con studio in Corso Manacorda, 53 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email studiomurador@gmail.com, PEC emanuel.murador@geopec.it, Tel. 0142 55370, Fax 0142 90 31 164, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO S1-T-1**

---

Fabbricato residenziale elevato su tre piani (da terra a tetto), di cui uno seminterrato con accesso principale da via Bertola al civico 6, ed accesso secondario da cortile posto sul retro del fabbricato.

Il piano terra/seminterrato si compone di un ingresso su soggiorno con antistante cucinino e al piano primo (terra da cortile posto sul retro) collegato a mezzo scala interna si compone di tre camere ed un ingresso con funzione di disimpegno per il bagno.

All'origine si trattava di due corpi di fabbrica di ditte diverse, uniti fra di loro, perché è visibile la conformazione con due ingressi indipendenti al piano cortile ed il successivo collegamento tramite apertura di una porta nella zona disimpegno/bagno; i due solai di pertinenza, composti da quattro locali ad uso sottotetto, sono accessibili esternamente, in parte serviti da balcone e non sono collegati fra di loro.

Completa la consistenza un locale di sgombero al primo piano, quale porticato dell'autorimessa posta sul retro.

Si trova nella prima periferia del comune di Villamiroglia nelle immediate vicinanze del comune e delle principali attività.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2023.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

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.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, P. S1**

---

Magazzino seminterrato, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di due vani con accesso indipendente e non collegato al bene principale, ad uso cantina o locale di sgombero.

E' accessibile esclusivamente da via Bertola.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2023.

Custode delle chiavi: [REDACTED]

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.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

Box auto, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di un vano, protetto da saracinesca in ferro. Ha accesso carraio da via Bertola con servitù attiva su altro sedime.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/09/2023.

Custode delle chiavi: XXXXXXXXXX

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.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 219) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 107) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 510) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 125) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 368) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 432) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 539) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 568) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 590) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 369) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 370) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 448) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 72) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Terreno agricolo (particella 351) a coltivazione bosco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

---

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

La Signora [REDACTED] risulta di stato libero.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

strada comunale Bertola, particella 431, particella 433, particella 639.

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

strada comunale Bertola, particella 639, particella 433, particella 435.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

sedime particella 435.

## CONSISTENZA

### **CRITERIO PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso).

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenziale	26,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,50 m	PT (da strada)
Residenziale	55,00 mq	74,50 mq	1	74,50 mq	2,70 m	PT da cortile
cortile	95,00 mq	95,00 mq	0,1	9,50 mq	0,00 m	PT da cortile
Locali di sgombero	118,00 mq	137,00 mq	0,1	13,70 mq	2,50 m	PI da cortile
Balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,1	0,40 mq	0,00 m	PI da cortile
Locale di sgombero su autorimessa	15,00 mq	19,00 mq	0,1	1,90 mq	2,30 m	PI da cortile
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali di sgombero	45,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,00 m	PT (da strada)
cortile	25,00 mq	25,00 mq	,1	2,50 mq	0,00 m	PT da strada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>64,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,50 m	PT (da cortile)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2017 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4 Cl.2, Cons. 8, Superficie catastale 224 mq Rendita € 268,56, Piano S1-T-1 Graffato Fg. 4 part. 436 sub 1
Dal 10/09/2020 al 14/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4 Cl.2, Cons. 8, Superficie catastale 224 mq Rendita € 268,56, Piano S1-T-1 Graffato Fg. 4 part. 436 sub. 1

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/03/2017 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 435, Sub. 4, Categoria C2 Cl.2, Cons. 46 mq, Superficie catastale 61 mq Rendita € 40,39 Piano S1, Graffato Fg. 4 part. 436 sub 2

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 09/12/1993 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 4, Part. 435, Sub. 2 Categoria C6, Cl.U, Cons. 17 mq Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 28,10, Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 4, Part. 435, Sub. 2 Categoria C6, Cl.U, Cons. 17,00 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 28,10, Piano Terra
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 4, Part. 435, Sub. 2 Categoria C6, Cl.U, Cons. 17,00 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 28,10, Piano Terra
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, Fig. 4, Part. 435, Sub. 2 Categoria C6, Cl.U, Cons. 17,00 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 28,10, Piano Terra

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	435	3		A4	2	8	224 mq	268,56 €	S1-T-1	Fg 4 Part. 436 sub 1	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Variazione prot. AL 0037896 del 31.03.2017

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	435	2		C6	U	17	21 mq	28,1 €	T		

#### **Corrispondenza catastale**

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

Costituzione del 09/12/1993 in atti dal 11/09/1998 (n.27.1/1993)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	435	4		C2	2	46	61 mq	40,39 €	S1	Fg 4 Part. 436 sub 2	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Frazionamento e fusione del 30/03/2017 Pratica n. AL0037896 in atti dal 31/03/2017 frazionamento e fusione (n. 4269.1/2017)

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T

---

Immobile in pessimo stato conservativo e di manutenzione generale.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T

---

Immobile non a regime condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T

---

Servitù passiva (non trascritta) di passaggio pedonale e carraio a favore delle particelle 437 e 639.

Servitù attiva (non trascritta) di passaggio sia pedonale che carraia su particelle 431 e 702.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

---

Fondazioni: misto cemento armato e muratura.

Esposizione: libera su due lati, esposizione a Nord su strada e Sud su cortile.

Altezza interna utile: m. 2.70 per gli ambienti principali.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: in latero cemento piano e a voltini.

Copertura: a tetto doppia falda in legno non coibentato.

Manto di copertura: coppi.

Pareti esterne ed interne: in laterizio portante intonacate al rustico.

Pavimentazione interna: per gli ambienti principali in ceramica.

Infissi esterni ed interni: finestre in legno con vetro singolo protette da persiane in legno.

Volte: intonacate al civile

Scale: in muratura con pedate in pietra.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianti esistenti ma non certificati e vetusti e andranno

considerati come non esistenti. E' presente il contatore per l'energia elettrica, l'allaccio all'acqua potabile e l'allaccio al gas, nonchè il collegamento alla fognatura comunale.

Terreno esclusivo: cortile nella zona a sud.

Posto auto: box auto quale bene accessorio venduto nello stesso lotto.

Soffitta, cantina o simili: locale sottotetto al secondo piano accessibile esternamente e funzionalmente non collegato

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

Fondazioni: misto cemento armato e muratura.

Esposizione: libera su quattro lati.

Altezza interna utile: m. 2.70 per gli ambienti principali.

Str. verticali: muratura portante.

Solai: in latero cemento piano e a voltini.

Copertura: a tetto doppia falda in lastre ecologiche.

Manto di copertura: lastre ecologiche.

Pareti esterne ed interne: in laterizio portante intonacate al rustico.

Pavimentazione interna: battuto di cemento.

Infissi esterni ed interni: serranda in ferro.

Volte: intonacate al civile

Impianti: inesistenti.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

L'immobile risulta libero

con PEC dell'Agenzia delle Entrate Prot. 2023/nds, non si hanno contratti di locazione in essere sull'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	13/07/1991	11291	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monf.to	23.08.1991	4356	3296
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	23/10/2008	3/1335/8	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	03/12/2008	6744	4612
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Casale Monferrato	23/10/2008	3/1335/8			
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione di [REDACTED]</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	5699990/16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	15/09/2016	4453	3369
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	569			
Dal 10/09/2020	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	██████████ ██████████ ██████████	notaio ██████████	10/09/2020	95507	35969
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	29/09/2020	3445	2786

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.

Accettazione tacita in morte di ██████████ deceduta in data 05.01.2008, a favore della figlia ██████████  
██████████ trascritta a Casale Monferrato in data 29.09.2020 RG 3446 RP 2787. Notaio ██████████ del  
10.09.2020, Numero di repertorio 95507/35969.

Accettazione tacita in morte di ██████████ deceduto in data 16.11.2015, a favore della figlia ██████████  
██████████ trascritta a Casale Monferrato in data 29.09.2020 RG 3447 RP 2788. Notaio ██████████ del  
10.09.2020, Numero di repertorio 95507/35969.

**N.B. le note di trascrizione depositate non prendono in considerazione l'intero ventennio.**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 21/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 29/09/2020  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 332  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
Data: 10/09/2020  
N° repertorio: 95508  
N° raccolta: 35970
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 14/10/2022  
Reg. gen. 5213 - Reg. part. 520  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 1.857,27  
Spese: € 2.500,00  
Interessi: € 642,73  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/04/2022  
N° repertorio: 753

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 02/05/2023  
Reg. gen. 2347 - Reg. part. 1971  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

Zona del Piano Regolatore Generale vigente individuata come ZC6 Area residenziale, "zona compromessa di completamento".

In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto (nuova costruzione) secondo quanto disposto dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 31 Legge 5/08/1978 n. 457) e art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche.

Sui fabbricati esistenti è altresì consentito un aumento della volumetria residenziale esistente pari al 20%. Tale ampliamento potrà essere realizzato unicamente mediante il recupero di volumi già esistenti e destinati ad altri usi (fienili-stalle) e compresi nel corpo principale dell'edificio. E' altresì consentito il recupero ad usi connessi alla residenza dei volumi e delle tettoie esistenti costituenti i corpi isolati.

Per approfondimento su altri interventi consultare le Norme Tecniche di Attuazione NTA.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1**

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T**

---

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

Per l'immobile oggetto di perizia sono stati rilasciati i sottoelencati permessi:

- Autorizzazione Edilizia n. 10/1994 del 27.05.1994 a nome di [REDACTED] per rifacimento imbiancatura esterna e rifacimento pavimenti cucina con inizio lavori al 28.09.1994
- Autorizzazione Edilizia n. 7/2002 del 10.07.2002 a nome [REDACTED] per lavori di allacciamento degli scarichi delle acque reflue delle rispettive abitazioni nel collettore di fognatura pubblica.
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 2061 del 12.11.2018 a nome [REDACTED] per rimozione lastre contenenti fibrocemento non ecologico con sostituzione di ondulato ecologico con sovrastanti tegole curve anticate.

In parziale difformità alla CILA del 2018 non sono state posizionate le tegole anticate ma solo la lastra ecologica.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile, APE n. 2020 209726 0001 del 15.02.2020
- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, P. S1-T-1

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6/7, PIANO S1

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA N. 6, PIANO T

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
Immobile non a regime condominiale.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE

---

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

## TITOLARITÀ

---

### PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

La Signora Capobianco Maria Antonietta risulta di stato libero.

## CONFINI

---

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

strada comunale Bertola, particella 218, particella 217, particella 220.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 108, particella 109, particella 90, particella 510, particella 119, particella 118, particella 117.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 107, particella 90, particella 104, particella 106, particella 511, particella 119.

### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 65, particella 67, particella 124, particella 119, particella 118, particella 126, particella 130, particella 131, particella 132,

### **BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 363, particella 357, particella 369, strada comunale, particella 367.

### **BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 431, particella 429, particella 473, particella 433.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 540, particella 541, particella 538, particella 537.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 501, particella 502, particella 590, particella 567, particella 566, particella 569, particella 35, particella 34

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 568, particella 501, particella 502, particella 503, particella 631, particella 536, particella 567.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 525, particella 367, particella 368, particella 374, particella 371, particella 370.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 369, particella 525, particella 297, strada comunale, particella 371.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 447, particella 433, particella 432, particella 449, particella 446, particella 445.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 68, particella 67, particella 74, particella 75.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

particella 350, particella 344, particella 352, altro foglio di mappa.

## CONSISTENZA

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	140,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	3310,00 mq	3310,00 mq	1	3310,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3310,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	7280,00 mq	7280,00 mq	1	7280,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7280,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

### BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	4250,00 mq	4250,00 mq	1	4250,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

### BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	350,00 mq	350,00 mq	1	350,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>350,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	260,00 mq	260,00 mq	1	260,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>260,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	320,00 mq	320,00 mq	1	320,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	4040,00 mq	4040,00 mq	1	4040,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4040,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	1480,00 mq	1480,00 mq	1	1480,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1480,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	2650,00 mq	2650,00 mq	1	2650,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2650,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	2360,00 mq	2360,00 mq	1	2360,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2360,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	2510,00 mq	2510,00 mq	1	2510,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2510,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	4400,00 mq	4400,00 mq	1	4400,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4400,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Conv.	Altezza	Piano
Bosco	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>520,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie presa in considerazione è stata desunta dalla visura catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,02
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,02
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,02
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 219 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 140 Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,02

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3310 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 0,51
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3310 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 0,51
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3310 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 0,51
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 107 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 3310 Reddito dominicale € 2,56 Reddito agrario € 0,51

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 510 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7280 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 1,88
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 510 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7280 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 1,88
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 510 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7280 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 1,88
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 510 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 7280 Reddito dominicale € 7,52 Reddito agrario € 1,88

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 125 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4250 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 125 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4250 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 125 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4250 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 125 Qualità Bosco ceduo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4250 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 368 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 350
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 368 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,09
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 368 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 368 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 350 Reddito dominicale € 3,29 Reddito agrario € 0,66

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 432 Qualità Prato Cl.2 Superficie (ha are ca) 260
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 432 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 260 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,07
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 432 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 260 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,07
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 432 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 260 Reddito dominicale € 0,27 Reddito agrario € 0,07

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 539 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 320
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 539 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 320 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,08
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 539 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 320 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,08
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 539 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 320 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,08

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 568 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 4040
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 568 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4040 Reddito dominicale € 4,17 Reddito agrario € 1,04
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 568 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4040 Reddito dominicale € 4,17 Reddito agrario € 1,04
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 4, Part. 568 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4040 Reddito dominicale € 4,17 Reddito agrario € 1,04

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 590 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1480
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 590 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,38
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 590 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale € 1,53 Reddito agrario € 0,38
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 4, Part. 590 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1480 Reddito dominicale € 12,53 Reddito agrario € 0,38

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 369 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2650
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 369 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2650 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 0,68
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 369 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2650 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 0,68
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 369 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2650 Reddito dominicale € 2,74 Reddito agrario € 0,68

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 03/12/1998	GIOLITO Carletto nato a VILLAMIROGLIO (AL) il 31/03/1933 CF GLTCLT33C31L970T Proprieta' 1/1	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 370 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2360
Dal 03/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 370 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2360 Reddito dominicale € 2,44 Reddito agrario € 0,61
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 370 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2360 Reddito dominicale € 2,44 Reddito agrario € 0,61
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 370 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2360 Reddito dominicale € 2,44 Reddito agrario € 0,61

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 448 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 0,65
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 448 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 0,65
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 448 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 0,65

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1998 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 72 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4400 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 1,14
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 72 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4400 Reddito dominicale € 4,54 Reddito agrario € 1,14
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 448 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2510 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 0,65

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1984 al 16/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 351 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,13
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 351 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,13
Dal 10/09/2020 al 20/12/2023	[REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 7, Part. 351 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 520 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,13

## DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	219				Bosco ceduo	2	140 mq	0,11 €	0,02 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	107				Bosco ceduo	2	3310 mq	2,56 €	0,51 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Variatione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	510				Bosco ceduo	1	7280 mq	7,52 €	1,88 €	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Impianto meccanografico del 20/06/1984

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	125				Bosco ceduo	2	4250 mq	3,29 €	0,66 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	368				Bosco ceduo	1	350 mq	0,36 €	0,09 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	462				Bosco ceduo	1	260 mq	0,27 €	0,07 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	539				Bosco ceduo	1	320 mq	0,33 €	0,08 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	568				Bosco ceduo	1	4040 mq	4,17 €	1,04 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
4	590				Bosco ceduo	1	1480 mq	1,53 €	0,38 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	369				Bosco ceduo	1	2650 mq	2,74 €	0,68 €	

**Corrispondenza catastale**

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	370				Bosco ceduo	1	2360 mq	2,44 €	0,61 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	448				Bosco ceduo	1	2510 mq	2,59 €	0,65 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	72				Bosco ceduo	1	4400 mq	4,54 €	1,14 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	351				Bosco ceduo	1	520 mq	0,54 €	0,13 €	

**Corrispondenza catastale**

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

Variazione d'ufficio del 06/06/1991 in atti dal 16/12/1999 MOD 26 (n. 736.1/1991)

**STATO CONSERVATIVO**

---

**PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE**

---

Terreno incolto senza nessuna miglioria.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE**

---

Dalle verifiche ipotecarie, nessuna servitù trascritta.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE

Terreno incolto a destinazione bosco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE

L'immobile risulta libero  
con PEC dell'Agenzia delle Entrate Prot. 2023/nds, non si hanno contratti di locazione in essere sull'immobile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1991 al 05/01/2008	[REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bonaca Bonazzi	13/07/1991	11291	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 05/01/2008 al 16/11/2015	[REDACTED]	Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	23/10/2008	3/1335/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Casale Monferrato	03/12/2008	6744	4612

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Casale Monferrato	23/10/2008	3/1335/8	
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020		<b>Dichiarazione di successione di</b> [REDACTED]			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	5699990/16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	15/09/2016	4453	3369
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	569	
Dal 10/09/2020		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio [REDACTED]	10/09/2020	95507	35969
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	29/09/2020	3445	2786

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.

Accettazione tacita in morte di [REDACTED] deceduta in data 05.01.2008, a favore della figlia [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Casale Monferrato in data 29.09.2020 RG 3446 RP 2787. Notaio [REDACTED] del 10.09.2020, Numero di repertorio 95507/35969.

Accettazione tacita in morte di [REDACTED] deceduto in data 16.11.2015, a favore della figlia [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Casale Monferrato in data 29.09.2020 RG 3447 RP 2788. Notaio [REDACTED] del 10.09.2020, Numero di repertorio 95507/35969.

**BENE N° 8** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 9** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 10** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 11** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 12** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 13** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 14** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 15** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 16** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC  
**BENE N° 17** - TERRENO UBICATO A VILLAMIROGLIO (AL) - VIA BERTOLA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1984 al 16/11/2015	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1984		
Dal 16/11/2015 al 10/09/2020	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione di [REDACTED]</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	5699990/16	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Casale Monferrato	15/09/2016	4453	3369
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Casale Monferrato	26/07/2016	569			
Dal 10/09/2020	[REDACTED]	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio [REDACTED]	10/09/2020	95507	35969
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Casale Monferrato	29/09/2020	3445	2786		

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.

Accettazione tacita in morte di [REDACTED] deceduto in data 16.11.2015, a favore della figlia [REDACTED] [REDACTED] trascritta a Casale Monferrato in data 29.09.2020 RG 3447 RP 2788. Notaio [REDACTED] del 10.09.2020, Numero di repertorio 95507/35969.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 21/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 29/09/2020  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 332  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
Data: 10/09/2020  
N° repertorio: 95508  
N° raccolta: 35970
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 14/10/2022  
Reg. gen. 5213 - Reg. part. 520  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 1.857,27  
Spese: € 2.500,00  
Interessi: € 642,73  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/04/2022  
N° repertorio: 753

## **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Casale Monferrato il 02/05/2023

Reg. gen. 2347 - Reg. part. 1971

Quota: 1/1

A favore di

Contro

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **PER TUTTI I BENI RICOMPRESI NEL LOTTO DUE**

---

Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI.

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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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.

Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### CRITERIO COMUNE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI:

---

Premesso quanto già indicato nella sezione "metodo di stima", al fine di fornire il più probabile valore di mercato, si sono esaminato i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, prima edizione 2023 per la zona R1, troviamo le abitazioni civili con un valore minimo di €/mq 610,00 ed un valore massimo di €/mq 700,00.

Si prenderà come riferimento il valore medio di €/mq. 650,00 al 30% in quanto l'immobile non è abitabile.

L'indagine di mercato per immobili di caratteristiche, dimensioni e condizioni simile, si sono presi in esame i sottoelencati immobili:

- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 100,00, posta in vendita ad € 39.000,00. Valore €/mq 390,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 90,00, posta in vendita ad € 16.000,00. Valore €/mq 178,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 160,00, posta in vendita ad € 49.000,00. Valore €/mq 306,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 200,00, posta in vendita ad € 53.000,00. Valore €/mq 265,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 260,00, posta in vendita ad € 29.000,00. Valore €/mq 112,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 252,00, posta in vendita ad € 35.000,00. Valore €/mq 139,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 250,00, posta in vendita ad € 33.000,00. Valore €/mq 132,00
- Terratetto unifamiliare, di superficie di mq. 300,00, posta in vendita ad € 39.000,00. Valore €/mq 130,00

Per l'indagine di mercato, decurtato un 10% quale percentuale di trattativa fra privati si ottiene un valore medio pari ad €/mq. 185,00

Mediando il valore OMI con quello dell'indagine di mercato, si otterrà un valore applicabile pari ad €/mq 190,00

Per gli accessori si prenderà come riferimento un valore pari ad €/mq  $250,00 \times 0,20 =$  €/mq 40,00

Per la valutazione dei terreni sono stati presi come valori di riferimento I Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, edizione 2021 che fornisce per il Bosco Ceduo nella "zona agraria 3" un valore di €/ha 9.800,00

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

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1  
Fabbricato residenziale elevato su tre piani (da terra a tetto), di cui uno seminterrato con accesso principale da via Bertola al civico 6, ed accesso secondario da cortile posto sul retro del fabbricato. Il piano terra/seminterrato si compone di un ingresso su soggiorno con antistante cucinino e al piano primo (terra da cortile posto sul retro) collegato a mezzo scala interna si compone di tre camere ed un ingresso con funzione di disimpegno per il bagno. All'origine si trattava di due corpi di fabbrica di ditte diverse, uniti fra di loro, perché è visibile la conformazione con due ingressi indipendenti al piano cortile ed il successivo collegamento tramite apertura di una porta nella zona disimpegno/bagno; i due solai di pertinenza, composti da quattro locali ad uso sottotetto, sono accessibili esternamente, in parte serviti da balcone e non sono collegati fra di loro. Completa la consistenza un locale di sgombero al primo piano, quale porticato dell'autorimessa posta sul retro. Si trova nella prima periferia del comune di Villamiroglio nelle immediate vicinanze del comune e delle principali attività.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Fg 4 Part. 436 sub 1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 25.650,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1  
Magazzino seminterrato, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di due vani con accesso indipendente e non collegato al bene principale, ad uso cantina o locale di sgombero. E' accessibile esclusivamente da via Bertola.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.580,00
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T  
Box auto, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di un vano, protetto da saracinesca in ferro. Ha accesso carraio da via Bertola con servitù attiva su altro sedime.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Fg. 4 part 436 sub 2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 760,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1	135,00 mq	190,00 €/mq	€ 25.650,00	100,00%	€ 25.650,00
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1	64,50 mq	40,00 €/mq	€ 2.580,00	100,00%	€ 2.580,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T	19,00 mq	40,00 €/mq	€ 760,00	100,00%	€ 760,00
				Valore di stima:	€ 28.990,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
arrotondamento	10,00	€

**Valore finale di stima: € 30.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 219) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 219, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 137,20
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 107) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 107, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.243,80
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 510) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 510, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 7.134,40
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 125) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 125, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.165,00
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 368) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 368, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 343,00
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 432) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 462, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 254,80
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 539) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 539, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 313,60

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 568) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 568, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.959,20
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 590) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 590, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.450,40
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 369) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 369, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.597,00
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 370) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 370, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.312,80
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 448) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 6, Part. 448, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 2.459,80
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 72) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 72, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.312,00
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 351) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 351, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 509,60

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 219	140,00 mq	0,98 €/mq	€ 137,20	100,00%	€ 137,20
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 107	3310,00 mq	0,98 €/mq	€ 3.243,80	100,00%	€ 3.243,80
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 6 particella 510	7280,00 mq	0,98 €/mq	€ 7.134,40	100,00%	€ 7.134,40
<b>Bene N° 7</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 7 particella 125	4250,00 mq	0,98 €/mq	€ 4.165,00	100,00%	€ 4.165,00
<b>Bene N° 8</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 368	350,00 mq	0,98 €/mq	€ 343,00	100,00%	€ 343,00
<b>Bene N° 9</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 432	260,00 mq	0,98 €/mq	€ 254,80	100,00%	€ 254,80
<b>Bene N° 10</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 539	320,00 mq	0,98 €/mq	€ 313,60	100,00%	€ 313,60
<b>Bene N° 11</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 568	4040,00 mq	0,98 €/mq	€ 3.959,20	100,00%	€ 3.959,20
<b>Bene N° 12</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 4 particella 590	1480,00 mq	0,98 €/mq	€ 1.450,40	100,00%	€ 1.450,40
<b>Bene N° 13</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 6 particella 369	2650,00 mq	0,98 €/mq	€ 2.597,00	100,00%	€ 2.597,00
<b>Bene N° 14</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 6 particella 370	2360,00 mq	0,98 €/mq	€ 2.312,80	100,00%	€ 2.312,80
<b>Bene N° 15</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 6 particella 448	2510,00 mq	0,98 €/mq	€ 2.459,80	100,00%	€ 2.459,80
<b>Bene N° 16</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 7 particella 72	4400,00 mq	0,98 €/mq	€ 4.312,00	100,00%	€ 4.312,00
<b>Bene N° 17</b> - Terreno Villamiroglio (AL) - Fg. 7 particella 351	520,00 mq	0,98 €/mq	€ 509,60	100,00%	€ 509,60
				Valore di stima:	€ 33.192,60

Valore di stima: € 33.192,60

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
arrotondamento	192,60	€

**Valore finale di stima: € 33.000,00**

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.

Casale Monferrato, li 28/12/2023

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale + visure storiche
3. Estratto di mappa + planimetrie catastali Lotto Uno
4. Estratto di mappa Lotto Due
5. Atto di provenienza
6. Permessi comunali Lotto Uno
7. Ispezioni Ipotecarie
8. Checklist Lotto Uno
9. Checklist Lotto Due
10. Risposta ADE contratti di locazione
11. Certificato di Destinazione Urbanistica terreni
12. Cert. Residenza aggiornato al 29.12.2023
13. Prova di avvenuto invio al debitore + creditore precedente
14. Perizia ver. privacy

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Murador Emanuel

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1  
Fabbricato residenziale elevato su tre piani (da terra a tetto), di cui uno seminterrato con accesso principale da via Bertola al civico 6, ed accesso secondario da cortile posto sul retro del fabbricato. Il piano terra/seminterrato si compone di un ingresso su soggiorno con antistante cucinino e al piano primo (terra da cortile posto sul retro) collegato a mezzo scala interna si compone di tre camere ed un ingresso con funzione di disimpegno per il bagno. All'origine si trattava di due corpi di fabbrica di ditte diverse, uniti fra di loro, perché è visibile la conformazione con due ingressi indipendenti al piano cortile ed il successivo collegamento tramite apertura di una porta nella zona disimpegno/bagno; i due solai di pertinenza, composti da quattro locali ad uso sottotetto, sono accessibili esternamente, in parte serviti da balcone e non sono collegati fra di loro. Completa la consistenza un locale di sgombero al primo piano, quale porticato dell'autorimessa posta sul retro. Si trova nella prima periferia del comune di Villamiroglio nelle immediate vicinanze del comune e delle principali attività. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Fg 4 Part. 436 sub 1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona del Piano Regolatore Generale vigente individuata come ZC6 Area residenziale, "zona compromessa di completamento". In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto (nuova costruzione) secondo quanto disposto dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 31 Legge 5/08/1978 n. 457) e art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche. Sui fabbricati esistenti è altresì consentito un aumento della volumetria residenziale esistente pari al 20%. Tale ampliamento potrà essere realizzato unicamente mediante il recupero di volumi già esistenti e destinati ad altri usi (fienili-stalle) e compresi nel corpo principale dell'edificio. E' altresì consentito il recupero ad usi connessi alla residenza dei volumi e delle tettoie esistenti costituenti i corpi isolari. Per approfondimento su altri interventi consultare le Norme Tecniche di Attuazione NTA.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1  
Magazzino seminterrato, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di due vani con accesso indipendente e non collegato al bene principale, ad uso cantina o locale di sgombero. E' accessibile esclusivamente da via Bertola.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona del Piano Regolatore Generale vigente individuata come ZC6 Area residenziale, "zona compromessa di completamento". In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto (nuova costruzione) secondo quanto disposto dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 31 Legge 5/08/1978 n. 457) e art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche. Sui fabbricati esistenti è altresì consentito un aumento della volumetria residenziale esistente pari al 20%. Tale ampliamento potrà essere realizzato unicamente mediante il recupero di volumi già esistenti e destinati ad altri usi (fienili-stalle) e compresi nel corpo principale dell'edificio. E' altresì consentito il recupero ad usi connessi alla residenza dei volumi e delle tettoie esistenti costituenti i corpi isolati. Per approfondimento su altri interventi consultare le Norme Tecniche di Attuazione NTA.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola n. 6, piano T  
Box auto, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di un vano, protetto da saracinesca in ferro. Ha accesso carraio da via Bertola con servitù attiva su altro sedime. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Fg. 4 part 436 sub 2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Zona del Piano Regolatore Generale vigente individuata come ZC6 Area residenziale, "zona compromessa di completamento". In dette zone sono ammesse la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto (nuova costruzione) secondo quanto disposto dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (ex art. 31 Legge 5/08/1978 n. 457) e art. 13 L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive integrazioni e modifiche. Sui fabbricati esistenti è altresì consentito un aumento della volumetria residenziale esistente pari al 20%. Tale ampliamento potrà essere realizzato unicamente mediante il recupero di volumi già esistenti e destinati ad altri usi (fienili-stalle) e compresi nel corpo principale dell'edificio. E' altresì consentito il recupero ad usi connessi alla residenza dei volumi e delle tettoie esistenti costituenti i corpi isolari. Per approfondimento su altri interventi consultare le Norme Tecniche di Attuazione NTA.

**Prezzo base d'asta: € 30.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 219) a coltivazione bosco. Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 219, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglia in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 107) a coltivazione bosco. Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 107, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglia in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 510) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 510, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 125) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 125, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
Terreno agricolo (particella 368) a coltivazione bosco.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 368, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 432) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 462, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 10** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 539) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 539, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 11** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 568) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 568, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

- Bene N° 12** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 590) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 590, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 13** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 369) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 369, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 14** - Terreno ubicato a Villamiroglio (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 370) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 370, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglio in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

- Bene N° 15** - Terreno ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 448) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 448, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglia in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 16** - Terreno ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 72) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 72, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglia in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.
- Bene N° 17** - Terreno ubicato a Villamiroglia (AL) - via Bertola snc  
 Terreno agricolo (particella 351) a coltivazione bosco.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 351, Qualità Bosco ceduo  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Destinazione urbanistica: Terreno che rientra nel Piano Regolatore Generale del comune di Villa Miroglia in Zona "E", ZONA PER USI AGRICOLI. 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 alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2134 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. Vedasi Certificazione di Destinazione Urbanistica allegato.

**Prezzo base d'asta: € 33.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.000,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 3, Categoria A4, Graffato Fg 4 Part. 436 sub 1	<b>Superficie</b>	135,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in pessimo stato conservativo e di manutenzione generale.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato residenziale elevato su tre piani (da terra a tetto), di cui uno seminterrato con accesso principale da via Bertola al civico 6, ed accesso secondario da cortile posto sul retro del fabbricato. Il piano terra/seminterrato si compone di un ingresso su soggiorno con antistante cucinino e al piano primo (terra da cortile posto sul retro) collegato a mezzo scala interna si compone di tre camere ed un ingresso con funzione di disimpegno per il bagno. All'origine si trattava di due corpi di fabbrica di ditte diverse, uniti fra di loro, perché è visibile la conformazione con due ingressi indipendenti al piano cortile ed il successivo collegamento tramite apertura di una porta nella zona disimpegno/bagno; i due solai di pertinenza, composti da quattro locali ad uso sottotetto, sono accessibili esternamente, in parte serviti da balcone e non sono collegati fra di loro. Completa la consistenza un locale di sgombero al primo piano, quale porticato dell'autorimessa posta sul retro. Si trova nella prima periferia del comune di Villamiroglio nelle immediate vicinanze del comune e delle principali attività.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6/7, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	64,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in pessimo stato conservativo e di manutenzione generale.		
<b>Descrizione:</b>	Magazzino seminterrato, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di due vani con accesso indipendente e non collegato al bene principale, ad uso cantina o locale di sgombero. E' accessibile esclusivamente da via Bertola.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Bene N° 3 - Garage**

<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola n. 6, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 435, Sub. 4, Categoria C2, Graffato Fg. 4 part 436 sub 2	<b>Superficie</b>	19,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Immobile in pessimo stato conservativo e di manutenzione generale.		
<b>Descrizione:</b>	Box auto, accessorio al bene 1 (civile abitazione) che si compone di un vano, protetto da saracinesca in ferro. Ha accesso carraio da via Bertola con servitù attiva su altro sedime.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.000,00**

<b>Bene N° 4 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 219, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	140,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 219) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 5 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 107, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	3310,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 107) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 510, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	7280,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 510) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 125, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	4250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 125) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 8 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 368, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	350,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 368) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 9 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 462, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	260,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 432) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 10 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 539, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	320,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 539) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 11 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 568, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	4040,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 568) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 12 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 590, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	1480,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 590) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 13 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 369, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	2650,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 369) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 14 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 370, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	2360,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 370) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 15 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 448, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	2510,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 448) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 16 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 72, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	4400,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 72) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 17 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Villamiroglio (AL) - via Bertola snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 351, Qualità Bosco ceduo	<b>Superficie</b>	520,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Terreno incolto senza nessuna miglioria.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo (particella 351) a coltivazione bosco.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### PER TUTTI I BENI DI CUI AL LOTTO UNO E LOTTO DUE

---

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Casale Monferrato il 29/09/2020  
Reg. gen. 3448 - Reg. part. 332  
Quota: 1/1  
Importo: € 250.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 125.000,00  
Rogante: notaio [REDACTED]  
Data: 10/09/2020  
N° repertorio: 95508  
N° raccolta: 35970
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Casale Monferrato il 14/10/2022  
Reg. gen. 5213 - Reg. part. 520  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 1.857,27  
Spese: € 2.500,00  
Interessi: € 642,73  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 13/04/2022  
N° repertorio: 753

#### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Casale Monferrato il 02/05/2023  
Reg. gen. 2347 - Reg. part. 1971  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico dell'acquirente

**Agencia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Alessandria

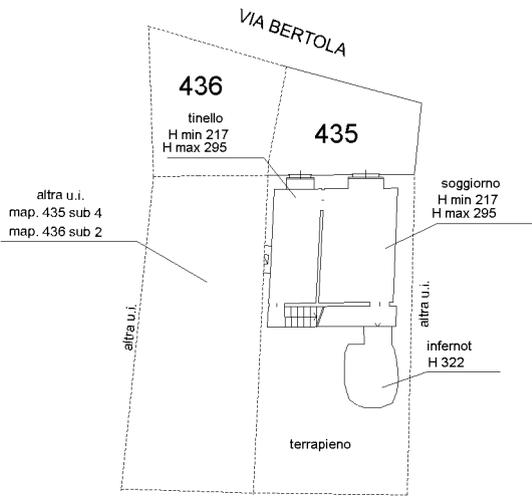
Dichiarazione protocollo n. AL0037896 del 31/03/2017  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villamiroglio  
Via Bertola

civ. 6/7

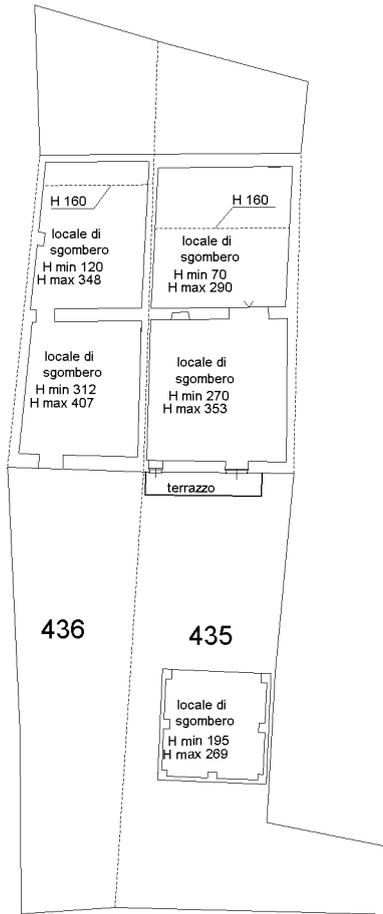
Identificativi Catastali:  
Sezione: 4  
Foglio: 435  
Particella: 435  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Ganora Sergio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Alessandria N. 499

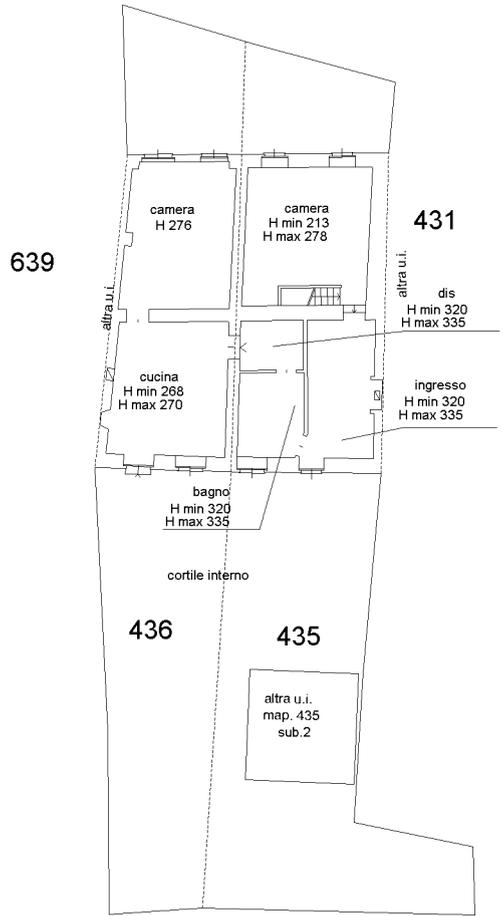
Scheda  
Scala 1: 200



PIANTA PRIMO SOTTOSTRADA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. AL0037896 del 31/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villamiroglio

Via Bertola

civ. 6/7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 4

Particella: 435

Subalterno: 4

Compilata da:  
Ganora Sergio

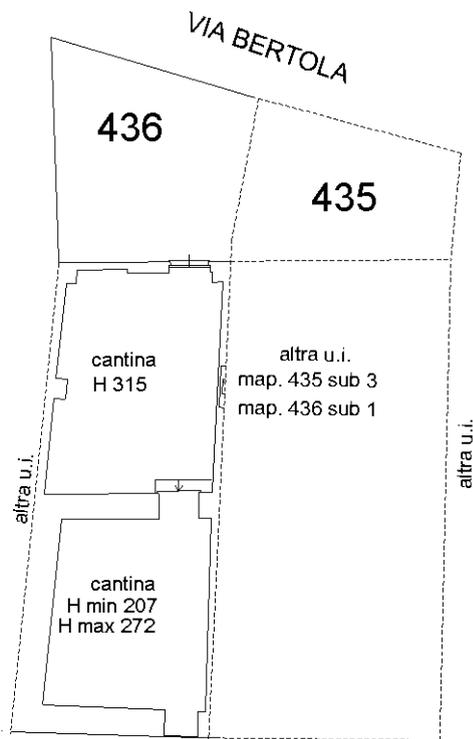
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Alessandria

N. 499

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PRIMO SOTTOSTRADA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



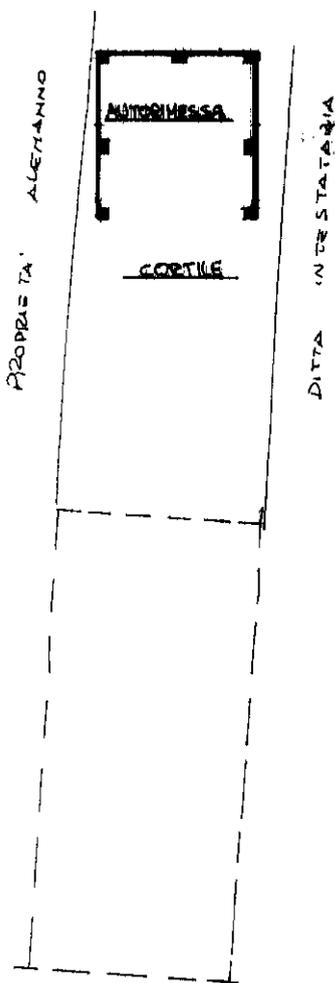
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

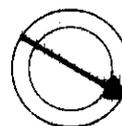
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **VILLAMIROGLIO** via **BERTOLA** civ. **6**

PIANO TERZA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**CALIGARIS MASSIMO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 09/12/1993 Data: 21/05/2023 n. T30492 Richiedente: MRDMNL75S22B885L

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato standard: A3 (297x420) n. 435 sub 2

Geometra **CASALE MATTEO**  
data **06-12-93** Firma *[Signature]*

0 010 1997

Catasto di Fabbricati - Situazione al 21/05/2023 - Comune di VILLAMIROGLIO (L970) - < Foglio 4 - Particella 435 - Subalterno 2 >  
VIA BERTOLA n. 6 Piano T

Tribunale di Vercelli

Esecuzione Immobiliare RG 49/2023

LOTTO UNO:



















