

STUDIO LEGALE  
AVV. DOMENICO MONTELEONE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Torino - Corso Re Umberto n. 57 (10128) tel. 011.0133077 - fax 011.19835848

Biella - Via Torino n.c. 35 (13900) tel. 015.8493675 - fax 015.9181140  
Vercelli - Via Gioberti n.c. 62 (13100) tel. 0161.1896180 - fax 0161.1890200  
Novara - Baluardo Partigiani n.c. 2/b tel. 0161.1896180 - fax 011.19835848  
E- mail: [vendite@promanstp.it](mailto:vendite@promanstp.it) - Pec: [studiolegale@pec.avvocatomonteone.it](mailto:studiolegale@pec.avvocatomonteone.it)

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**Procedura di Sovraindebitamento ex Art.14 ter L. 3/2012 n. 4/2019 RG**

**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE SENZA INCANTO**

Il sottoscritto Avv. Domenico Monteleone, delegato per le operazioni di vendita relative alla Procedura di Sovraindebitamento n. 4/2019 R.G. dal Giudice delegato presso il Tribunale di Vercelli, Dott.ssa Claudia Gentili con ordinanza del giorno 05 aprile 2024;

**ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO**

per il giorno **08 ottobre 2024 alle ore 10.00** (orario in cui avverrà l'apertura delle buste) presso il proprio studio - sito in Vercelli, Via Gioberti n. 62, dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

In Comune di **CERESETO (AL)**

**per la piena ed intera proprietà**

Alla via Fossa n.4:

1) fabbricato entrostante a terreno censito al Catasto Terreni al foglio 8 particella 216 e.u. di are 2,77 (due e settantasette) così composto:

-al piano terreno: ingresso, camera, cucina e cantina;

-al piano primo: camera, disimpegno, bagno oltre ad ex fienile;

all'insieme confinante con: Via Fossa e particelle n.ri 218, 561, 214 e 215 del foglio 8 del C.T.

2) locali di deposito entrostanti a terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 8 particelle 217 e.u. di are 0,78 (centiare settantotto) e 493 e.u. di are 0,11 (centiare undici), così composti:

-al piano terreno: portico, sgombero e locale tecnico;

-al piano primo: ex fienile con accesso da corte e collegamento interno mediante scala interna;

all'insieme confinante con: via Fossa e particelle n.ri 218 e 216 dello stesso foglio 8 del C.T.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cereseto come segue:

**-Foglio 8 particella 216 sub 2,** Via Fossa n.4, piani T-1, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte 124 mq. R.C. Euro 117,49;

**-Foglio 8 particelle 217 e 493 aggraffate,** Via Fossa n.4, piani T-1, categoria C/2 classe U mq.26, superficie catastale totale 43 mq., R.C. Euro 34, 91.

## SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Nella perizia di stima del perito geom. Massimiliano Da Cruz in data 12 settembre 2023 risulta che, in seguito ad accesso agli atti effettuato in data 22 febbraio 2023 il perito reperiva i seguenti titoli abilitativi edilizi:

-autorizzazione edilizia n.3 del 22 febbraio 1992 per manutenzione straordinaria e sostituzione copertura fabbricato;

-D.I.A. n.09/2005 prot. n.2296 del giorno 05 maggio 2005 per opere di ristrutturazione edilizia con il rifacimento di un solaio del sottotetto che si presenta in cattivo stato di conservazione; nella realizzazione di un servizio igienico in un locale al piano primo; nel rifacimento o realizzazione degli impianti (elettrico, idrosanitario e di riscaldamento) ed altre opere interne di rifinitura.

Per quanto è stato possibile riscontrare, non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche amministrative depositate presso gli uffici comunali. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

Al piano terra non è stato realizzato il vano di collegamento tra cucina e cantina e non è stato chiuso il vano di passaggio tra disimpegno e cantina, mantenendo quindi la situazione preesistente. Risulta essere stato demolito il servizio igienico esterno vicino al portico. Si riscontra la realizzazione di una scala metallica ubicata nel portico per accesso al fienile.

Al piano primo le tramezzature divisorie tra disimpegno e bagno risultano realizzate in difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali.

Le irregolarità edilizie riscontrate potranno essere sanate mediante la predisposizione di nuova pratica edilizia in sanatoria da concordare con gli uffici comunali.

A seguito della sanatoria si renderà necessario provvedere alla richiesta del certificato di agibilità, con acquisizione o predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica relativo alla scala metallica interna al porticato.

Il piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Cereseto con variante parziale approvato con D.C.C. N.12 del 19.03.2019 individua l'area su cui insistono gli immobili in oggetto come Edifici ed aree di tipo A.D. di interesse documentario di cui all'art.5 Aree di tipo A-centro storico delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area in oggetto risulta inserita nella Carta di sintesi in Classe IIb-moderata pericolosità.

Non sussiste corrispondenza catastale con lo stato di fatto degli immobili.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. A piano primo si rileva la formazione di tramezzatura per creazione di un bagno ed a piano terra la demolizione del wc adiacente il portico e la realizzazione di scala interna metallica per collegamento del portico con i fienili.

Al fine di regolarizzare gli immobili si rende necessario predisporre, a seguito della presentazione di una pratica di sanatoria amministrativa da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale, successiva pratica di variazione catastale mediante aggiornamento di mappa con pratica Pregeo di modesta entità e successiva denuncia di variazione DOCFA con predisposizione delle nuove planimetrie derivanti dalla pratica di sanatoria.

Non sono stati individuate servitù, livelli ed usi civici trascritti agli atti ma si precisa che l'accesso agli immobili avviene tramite la particella 218 identificata come Bene



Comune non censibile al foglio 8 particelle 216, 219, 368, 496 tutti i sub costituzione per conformità con n.c.t.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

***L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.***

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che per l'immobile oggetto di vendita esiste il certificato energetico APE n.2021 200507 0007. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

#### STATO OCCUPAZIONALE

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi.

#### CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in Euro 24.200,00 (ventiquattromiladuecento/00);
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 18.150,00 (diciottomilacentocinquanta/00);
- 2) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a 1.000,00 (mille/);
- 3) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di Euro 37.875,00 (trentasettemilaottocentosestantacinque/00);

A seguire avverrà l'udienza di comparizione delle parti per l'eventuale aggiudicazione senza incanto, in caso di un solo offerente, o dell'eventuale gara, nel caso di più offerenti, fatta salva l'ipotesi in cui vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In caso di esperimento infruttuoso si provvederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

#### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Chiunque intenda fare offerta deve presentare presso lo studio del professionista delegato in Vercelli, Via Gioberti n.c. 62 (orario ricevimento lunedì - venerdì ore 9,00 - 12,00), entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, nel rispetto delle indica-

zioni e sotto le decadenze ed inammissibilità di quanto previsto nel presente bando, offerta in busta chiusa in bollo da Euro 16,00, diretta all'Avv Domenico Monteleone contenente l'indicazione del lotto cui si riferisce, del prezzo, il tempo e i modi di pagamento ed ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta, allegando a **titolo di cauzione assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA DI SOVAINDEBITAMENTO N. 4/2019 RG"**, dell'ammontare di importo non inferiore del 10% del prezzo da lui proposto. Non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni novanta dall'aggiudicazione.

### REQUISITI DELL'OFFERTA

Chiunque, eccetto il debitore può partecipare alla vendita. L'offerta o l'istanza deve essere sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente).

**Per le persone fisiche:** indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa";

allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale.

**Per le società o altri enti:** indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita.

Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentate, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a mesi tre, attestante l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**Partecipazione tramite mandatario speciale:** nella vendita senza incanto non è possibile fare l'offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale. E' possibile dare mandato speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata nella firma da un Notaio, per partecipare alla gara sull'offerta più alta nella vendita senza incanto.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

**L'OFFERTA DI ACQUISTO** per la vendita senza incanto è esclusivamente reperibile presso il Professionista Delegato ed è scaricabile dal sito [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) nell'area "moduli" - "cancelleria esecuzione immobiliari".

### CONTENUTO DELL'OFFERTA

Nella busta, oltre a quanto sopra, devono essere inseriti copia della carta d'identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità, copia del codice fiscale e, in caso di società, copia di certificato camerale aggiornato o di altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante ed i relativi poteri nonché i dati della società o ente.



L'offerta deve contenere l'indicazione del numero della procedura (R.G.) e del lotto che si intende acquistare

L'offerta sarà dichiarata inammissibile qualora:

- a) sia depositata oltre le ore 12.00 del giorno prima della vendita;
- b) contenga un'offerta di una somma inferiore all'offerta minima come sopra indicata;
- c) non contenga, all'interno, assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta deve contenere la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima.

L'offerta è irrevocabile per la durata di 120 giorni dalla sua presentazione.

### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI VENDITA**

Il professionista delegato, all'udienza sopra indicata, procederà alla deliberazione delle offerte secondo i seguenti criteri:

- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo uguale o maggiore al prezzo base, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione;
- nel caso in cui sia stata presentata un'unica offerta ammissibile per un prezzo compreso tra il prezzo base e l'offerta minima il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- nel caso in cui siano state presentate più offerte ammissibili si procederà in ogni caso ad una gara sull'offerta più alta, procedendosi all'aggiudicazione in tutti i casi, ad eccezione di quello, in cui pendente istanza di assegnazione il prezzo raggiunto all'esito della gara non sia pari al prezzo base.

Si precisa che ai fini della valutazione della migliore offerta il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Per il caso in cui la vendita senza incanto si concluda, per qualsiasi motivo, senza esito positivo, il professionista delegato procederà alla fissazione di una nuova vendita senza incanto.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA**

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta (si precisa che non saranno ritenute valide offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a giorni novanta dall'aggiudicazione) il saldo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, mediante assegno circolare intestato a "PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO N. 4/2019 RG"

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nel medesimo termine di cui sopra, versare l'importo presumibile delle spese e dei compensi necessari per il trasferimento. Il relativo conteggio dovrà essere ritirato dall'aggiudicatario a partire dal quindicesimo giorno successivo alla vendita presso lo studio del delegato.

**In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

**Il possesso dell'immobile verrà trasferito con atto notarile a rogito di Notaio scelto dalla procedura.**

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna all'acquirente definitivo".

Sono a carico dell'aggiudicatario:

-onorari per il soggetto specializzato pari ad Euro 2.500,00 oltre oneri di legge;

-spese e tasse di trasferimento;

-anticipazioni professionista come dettagliate nella nota post-aggiudicazione;

-onorari e spese per il trasferimento con atto notarile indicato dalla procedura;

-onorari e spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli quantificate in Euro 180,00 per ogni formalità da cancellare, oltre oneri;

-Si precisa che sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale di quanto oggetto di vendita.

Si segnala infine che, ove ne ricorrano i presupposti, per la presente vendita l'aggiudicatario dovrà corrispondere l'imposta sul valore aggiunto da calcolarsi nella misura di legge sul prezzo di aggiudicazione.

#### **FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO**

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile ai tassi e condizioni prestabiliti dalle singole banche. L'elenco delle banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it) (sotto la finestra "Aste immobiliari. Finanziamenti ai privati").

#### **PUBBLICITA'**

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, dovrà essere effettuata:

a) almeno 30 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);

b) mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **VARIE**

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'avv. Domenico Monteleone telefonando al n. 0161.1896180 (fax 0161.1890200, e-mail [vendite@promanstp.it](mailto:vendite@promanstp.it))

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato.

Vercelli, lì 23 luglio 2024

Il professionista Delegato  
Avv. Domenico Monteleone