

TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 14 QUINQUIES L.

3/2012 R.G.N.R. 4/2022

GIUDICE DELEGATO: DR.SSA CLAUDIA GENTILI

LIQUIDATORE: AVV.MARIANGELA RESTAINO

La sottoscritta Avv.Mariangela Restaino Liquidatore Giudiziario nella procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 quinquies L. 3/2012 R.G.N.R. 4/2022

AVVISA

che il giorno **12 DICEMBRE 2024 alle ore 16,30** si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile per la piena proprietà, meglio descritto nella consulenza estimativa in atti;

LOTTO UNICO

In Comune di Morano Sul Po (AL) Via Urbano Rattazzi n. 15

Abitazione di tre piani fuori terra piano T-1-2, mq. 151,3, così composto:

- piano terra: da soggiorno , cucina, ripostiglio, androne carraio e cortile;
- piano primo: da n. 3 camere con balconi, un bagno, un balcone che si affaccia sulla corte di pertinenza e ripostiglio al quale si accede dal balcone.

Censito al N.C.E.U.: Foglio 21 Part. 228 Sub. 1 categoria A3 – Rend. Cat. € 361,52

Confini con particella 228:

- Part.lla 222
- Part.lla 226
- Part.lla 227

- Part.IIa 230
- Part.IIa 232

Ha scritto il perito:

“DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG vigente nel territorio comunale, il bene di proprietà “....omissis...” è compreso:

Destinazioni urbanistiche:

• **Area A3** - *aree prevalentemente residenziale, i oltre alla destinazione specifica residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso. (vedasi allegato)*

Aree e edifici di tipo A3: per gli interventi ammessi vedere l’allegato TESTO

INTEGRATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PRGC.

Inoltre, l’immobile presenta un vincolo di conservazione e/o ripristino dei caratteri di facciata, di scansione delle aperture, di eventuali elementi decorativi di coronamento (cornicioni, o sporti), ecc., come specificato nella TAV. 4: Sviluppi del Nucleo Storico Ambientale.

PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' E REGOLARITA' EDILIZIA

Non si rilevano pratiche edilizie depositate in Comune su questo immobile, la planimetrica catastale di riferimento è del 11/05/2010. Visura planimetrica verificata in data 03/02/2023.

(Allegato: P. Catastale F.21 _P.228 _S.1).

DIFFORMITA' RILEVATE

Con riferimento all’immobile descritto a seguito vengono esposte le seguenti difformità in sede di sopralluogo:

Al Piano Primo:

- È rilevato dal sopralluogo la realizzazione di un locale disimpegno tra le camere n° 2 e n° 3, detto disimpegno non è riportato nella planimetria catastale.
- Mancanza di porta di chiusura dell'antibagno al Piano Primo.
- Chiusura interna del vano della porta di accesso da Via Rattazzi (l'apertura sulla via è rimasta invariata)".
- L'aggiudicatario per sanare le difformità dovrà effettuare la regolarizzazione con una pratica Comunale (CILA in Sanatoria) con una spesa compresa di parcella del Tecnico di ca. € 2.480,00.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Stato di occupazione: libero da persone e non a regime condominiale.

STABILISCE

Prezzo base d'asta: € 28.241,11 (ventottomiladuecentoquarantunoeuro/11)

**Offerta minima 75% del prezzo sopra stabilito € 21.180,83
(ventunomilacentottantaeuro/83)**

Rilancio minimo in caso di più offerte valide € 500,00

I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese le eventuali azioni di sgombero pendenti o non apparenti come visti e piaciuti e come pervenuti in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

FISSA

avanti al liquidatore Avv. Mariangela Restaino presso il suo studio in Casale Monferrato Via Garibaldi 22 per apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti l'udienza del **12 DICEMBRE 2024 alle ore 16,30**

Modalità di presentazione delle offerte

1) Gli interessati dovranno depositare entro le h. 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte e per la gara tra gli offerenti presso lo studio

del liquidatore avv. Mariangela Restaino in Casale Monferrato via Garibaldi 22 offerta d'acquisto, in bollo, in busta chiusa recante all'esterno unicamente l'indicazione del giorno dell'udienza e il nome del giudice o del liquidatore.

2)L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente personalmente e contenere i seguenti dati: se l'offerente è una persona fisica il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o altro ente, l'offerta dovrà essere sottoscritta da persona munita della legale rappresentanza con indicazione della denominazione/ ragione sociale, la sede legale, numero di iscrizione al registro imprese (se la società ne sia provvista), il codice fiscale dell'impresa/ partita iva. L'offerta dovrà contenere i dati identificativi degli immobili per i quali è proposta con il relativo numero di lotto, l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo sopraindicato il termine per provvedere al versamento del saldo prezzo ed oneri tributari, non superiore a 90 gg. dalla data di aggiudicazione, nonché l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti ad essa allegati.

3)All'offerta dovrà essere allegata: fotocopia di documento d'identità o altro documento di riconoscimento e copia del tesserino di codice fiscale dell'offerente se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società o altri enti vanno allegati: copia dell'atto costitutivo e/o visura camerale e/o altro documento equipollente attestante l'identità del legale rappresentante e i

relativi poteri; fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri. All'offerta dovrà essere altresì allegato assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura di liquidazione del patrimonio ex art. 14 quinquies L. 3/2012 R.G.N.R. 4/2022- liquidatore Avv. Mariangela Restaino", a titolo di cauzione l'importo pari al 10% del prezzo offerto complessivamente; la cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

4) Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a successiva gara sulla base della offerta più alta mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di tre minuti dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente; in ogni caso l'aumento non potrà essere inferiore all'importo sopraindicato; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara con consegna dei relativi assegni circolari ed annotazione dell'operazione in calce al verbale. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presenziare all'udienza; altrimenti, in caso di unica offerta il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi. In caso di più offerenti sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche all'esito di eventuale gara. Nel caso di pluralità di offerte e nell'ipotesi in cui nessuno voglia partecipare alla gara il bene verrà aggiudicato al miglior offerente; il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di

pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni sarà preferita la prima offerta pervenuta.

5) Nella vendita senza incanto l'aggiudicazione è definitiva e quindi non saranno prese in considerazione, a differenza che nella vendita con incanto, offerte in aumento anche se superiori di oltre un quinto successive alla conclusione della gara.

6) L'aggiudicatario si impegna a stipulare il contratto di compravendita mediante atto notarile a sue esclusive spese, entro e non oltre 90 gg. dalla aggiudicazione.

7) Il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere integralmente versato entro e non oltre il termine di giorni novanta dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura ex art. 14 quinquies L. 3/2012 R.G.N.R. 4/2022 - liquidatore avv. Mariangela Restaino" contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

In caso di mancato versamento nel termine, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione da parte della procedura e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Nello stesso termine dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali (spese di trasferimento, tassa di registro, ipotecaria catastale e trascrizione), a mani del Notaio rogante. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o altre agevolazioni previste dalla legge dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante comunicazione scritta al liquidatore nei

cinque giorni successivi. L'interessato all'aggiudicazione, per il pagamento del saldo prezzo, potrà far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, per un importo del 70/80% del valore dell'immobile, dalle banche convenzionate con il Tribunale di Vercelli.

Condizioni della vendita, pubblicità e comunicazioni.

8)La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, unitamente alla cancellazione della trascrizione del decreto di apertura della liquidazione del patrimonio.

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. Per la descrizione dello stato di fatto e diritto dei beni oggetto di vendita, inclusa situazione edilizia, è fatto espresso riferimento alla relazione di stima e verifiche tecniche a firma dell'esperto, che della presente ordinanza costituisce parte integrante e sostanziale. 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle discipline dell'art. 40 Legge n. 47 del 28/02/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/06/2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalle normative in parola.

L'aggiudicatario assumerà a proprio carico e spesa ogni onere e costo per lo smaltimento di eventuali coperture in amianto nonché dei rifiuti di qualsiasi genere compresi eventuali rifiuti tossici, nocivi etc.. presenti negli immobili sopra indicati; l'aggiudicatario assumerà a proprio carico e spesa ogni eventuale adeguamento di legge ivi inclusa la regolarità urbanistica anche in ragione delle disposizioni di cui al D. Lgs. 81/2008 e succ. mod.

Le pratiche catastali, correzioni, rettifiche e/o aggiornamenti saranno a cura ed onere dell'acquirente/aggiudicatario, con spese a suo carico. Nel caso si tratti di immobile per cui la certificazione energetica ai sensi della L.R. 13/2007 è obbligatoria l'acquirente-aggiudicatario in caso di successiva cessione/locazione del bene dovrà provvedere a sua cura e spese alla acquisizione della certificazione energetica.

9) Il presente avviso sarà reso pubblico mediante inserimento di copia, unitamente alla perizia di stima con le integrazioni e le fotografie degli immobili, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 60 gg. prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.vercelli.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it www.subito.it www.asteanunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

pubblicazione per una volta di un estratto dell'ordinanza almeno 30 giorni prima del termine per il deposito delle offerte sul bisettimanale “Il Monferrato”. Tutti gli adempimenti pubblicitari saranno curati dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, nonché dalla società Edicom Finance Srl.

Per maggiori informazioni contattare lo studio del liquidatore, Avv. Mariangela Restaino, Casale Monferrato, Via Garibaldi 22, tel. 0142/452629.

Vercelli lì 18/09/2024

-Il Liquidatore-

-Avv. Mariangela Restaino-