

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 197/2011

promossa da DEGARA IMPIANTI di Degara P. & C. S.N.C. e proseguita da Pier Luigi Degara e Graziella Mangani, rappresentati dall'avv. Giulia Arini

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato Edoardo DATTRINO dello Studio Legale Cedars Associati, delegato alle operazioni di vendita, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 24 settembre 2024;

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 **unico lotto**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Euro 120.000,00=

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 2.000,00=.

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto, sarà eseguita telematicamente dal professionista delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, il giorno **6 febbraio 2025** alle ore **11.00**.

Saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base (non è consentito l'inserimento di importi con decimali).

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:
 - a) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie In Linea s.p.a.;

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia la professionista delegata sopra indicata.

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. 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'offerente dovrà coincidere con il presentatore, e, nel caso di plurimi offerenti, con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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.

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 e 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 numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

edoardo.dattrino@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 e 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.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario 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.

A PENA D'INAMMISSIBILITÀ, l'offerta deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità complete dell'offerente e il 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 DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere ribassato di più di un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

- 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;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

A PENA D'INAMMISSIBILITÀ, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. 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;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
5. 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;

inoltre

6. 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). 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.;

7. 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;

8. 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;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. 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.

Altri documenti e informazioni.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di

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 delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta

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. 197/2011 R.G.E. lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione RGE n. 197/2011:**

IT91W060851000000001004279

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 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.

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.

Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di 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 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore (è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale, mette a disposizione la propria casella PEC per trasmettere l'offerta). Si precisa che l'offerta dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 www.astetelematiche.it, accedendo

alla stessa con le credenziali personali e 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 e 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 deliberazione 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. 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 e, nel caso tutti gli elementi siano uguali, l'aggiudicazione sarà disposta a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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 e 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 giorni con data d'inizio il **6 febbraio 2025 ore 11.00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento

fissato alle ore **11.00** del **12 febbraio 2025**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, in sessioni 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

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

- tramite la piattaforma www.astetelmatiche.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 a 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.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente della Procedura di cui sopra il residuo prezzo, dedotta la cauzione, gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione necessari per il trasferimento e le cancellazioni **secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con causale "**Proc. Esecutiva n. 197/2011 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo**", nonché (se applicabile alla procedura), sempre secondo le indicazioni del Professionista Delegato, 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, salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato.

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.

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 alla bozza del decreto di trasferimento.

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 c.p.c.

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.

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

NOTIZIE SULL'IMMOBILE RELATIVE ALL'ARTICOLO 40, COMMA 5 E 6, LEGGE N.47/85, NONCHÈ AI SENSI DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5, T.U. D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 E S.M.I.:

Relativamente agli immobili pignorati, l'esperto nominato, Architetto Patrizia Dorelli, ha rilevato che l'immobile pignorato risulta composto da:

- il fabbricato individuato in Comune di Caresanablot al Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, sub. 1 – 2 consiste in una villa unifamiliare, spiccata a due piani fuori terra ed un piano seminterrato;
- un terreno, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 508, sub. 3, individuabile come ampio sedime di pertinenza vedasi elaborato planimetrico allegato;
- quota parte di un quarto di terreno individuato al Foglio 9, particella 508, di 170 m², corrispondente al sedime stradale di accesso ai lotti non prospicienti la Via Aldo Moro.

Regolarità edilizia

La ricerca presso l'archivio edilizio comunale ha reso possibile reperire gli elaborati grafici progettuali concessionati nell'anno 2003 (concessione edilizia n.3/03 del 25 febbraio 2003) del "Progetto la costruzione di casa unifamiliare in Caresanablot (VC), Via A. Moro" e relativo Certificato di Agibilità rilasciato n.31/05 in data 08.09.2005; ultimo atto depositato riguardante gli immobili oggetto di stima.

In seguito ad un attento confronto durante il sopralluogo tra la documentazione cartacea reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresanablot e lo stato di fatto, si rilevano le seguenti formalità:

- formazione di locale accessorio interrato, cantina e/o vespaio aerato, al margine Sud dell'immobile, per un totale di circa 128 m² (non in progetto ed in netta opposizione alle indicazioni di pericolosità geomorfologiche);
- costituzione di un intero piano seminterrato, al margine Nord dell'immobile, composto da autorimesse, cantine e vani tecnici, per un totale di circa 100 m² (in progetto solo un'autorimessa di superficie

utile di 21 m²);

- al piano terra le irregolarità edilizie si configurano di due tipologie:
un aumento volumetrico, di circa 158 m³, ottenuto mediante chiusura di gran parte del porticato autorizzato al fine di ampliare considerevolmente la zona giorno, (la parte di costruito è in esubero rispetto a quanto si legge sugli elaborati grafici depositati all'Ufficio Tecnico), ed in subordine la ridefinizione degli ambienti interni che non rispettano le destinazioni d'uso, e le superfici autorizzate, anche se pur sempre a carattere residenziale;
- accesso a zona sottotetto mediante comoda scala di continuità, formazione locale bagno, predisposizione di impianti termo-santinari (nel progetto autorizzato il sottotetto si configura come "non utilizzabile", senza scala di accesso).
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Al fine della regolarizzazione in sanatoria degli abusi il perito sottoscritto ritiene che si debba operare, per step, come di seguito elencato.

Produrre richiesta di Permesso di Costruire per inserire le porzioni di fabbricato in ampliamento e ridefinire gli spazi interni.

Da confronto tra le tavole architettoniche approvate e lo stato di fatto rilevato, assecondando i parametri urbanistici si può affermare che la nuova richiesta di Permesso di Costruire consta in:

- aggiornare il piano terra modificato ampiamente, aumentando lo spazio della zona giorno, aggiungendo un volume approssimativamente

quantificabile in m³ 158;

- conteggiare come in parte abitabile l'ultimo piano, in progetto diviso da parete ceca a tutta altezza in direzione Est-Ovest e definito come "sottotetto non utilizzabile", in considerazione dell'aumento del colmo e dell'imposta perimetralmente a tutta la casa, di circa m 0,50;

- creare il tamponamento in muratura dell'apertura che permette di accedere ai locali costruiti al di sotto delle chiare indicazioni di P.R.G.I. vigente – Tavole con indicazione dei vincoli geomorfologici – e rendere ad essi la loro funzione primaria cioè quella di "vespaio aerato" ben ventilato dalla presenza delle bocche di lupo e delle finestrelle poste a confine con le cantine.

Successivamente ad autorizzazione ottenuta si dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali dell'immobile: procedura che consente di variare le informazioni presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate alla situazione attuale relativa alla planimetria dell'immobile.

In ultimo dovrà essere prodotta la Certificazione energetica dell'edificio.

Essendo lo stato di fatto non conforme rispetto all'ultimo progetto depositato,

non è possibile attestare la conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.

Dette opere possono essere regolarizzate anche successivamente all'aggiudicazione risultando applicabile il disposto di cui all'art. 36 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e s.m.i. (accertamento di conformità) il quale consente di ottenere sanatoria degli interventi realizzati in difformità rispetto alla concessione rilasciata dal comune. Tale accertamento di conformità è subordinato alla verifica della doppia conformità delle opere oggetto della sanatoria, ossia alla verifica di conformità rispetto alla disciplina urbanistica

ed edilizia vigente sia al tempo della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda di accertamento in sanatoria.

L'esperto ha ipotizzato i costi degli interventi tecnico amministrativi dei beni oggetto della procedura in Euro 38.300,00 come dettagliato ed indicato nelle pagine 21 e 22 della relazione e di ciò ne ha tenuto conto nella determinazione del valore del bene.

Quanto alla regolarità catastale:

In seguito all'analisi della documentazione catastale ed al rilievo dello stato di fatto, si può affermare come **non vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.**

La mancata corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile e situazione catastale rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, il cui costo è dettagliato dal CTU ed è compreso nell'importo di Euro 38.300 sopra indicato.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Arch. Patrizia Dorelli di cui è necessario prendere visione per partecipare alla presente vendita.

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile risulta attualmente libero da persone e cose, fatta eccezione per pochi beni mobili ricoverati nel locale soggiorno.

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), 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.

Si precisa che sull'immobile insiste sequestro penale preventivo che, tuttavia, con la sentenza 1403/24 del 13.3.2024 R.G.C.A. n. 4298/18 - R.G.N.R. n. 3214/12, che ha revocato la confisca, è venuto meno, con ordine, conseguente, di cancellazione: tale adempimento deve essere eseguito dall'organo che ha provveduto alla trascrizione iniziale del sequestro.

Quanto allo stato di occupazione, si ribadisce che l'immobile risulta attualmente libero da persone e cose, fatta eccezione per pochi beni mobili

ricoverati nel locale soggiorno.

L'offerente, in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 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 in capo all'aggiudicatario.**

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in CARESANABLOT

1) piena proprietà di villa unifamiliare spiccata a due piani fuori terra ed un piano seminterrato, sita in Via Aldo Moro s.n.c., insistente su area distinta al N.C.T. del Comune di Caresanablot al fl.9 n.509 di mq.823 (metri quadrati ottocentoventitre) quale ente urbano, confinante con mappali 598-513-508-501-329, e precisamente:

- abitazione in villini, al piano terreno e seminterrato primo del fabbricato, composto da vani catastali 6,5 (sei virgola cinque), distinto come sub.1;
- accessoria autorimessa, al piano seminterrato primo del fabbricato, di mq.21 (metri quadrati ventuno), distinta come sub.2;
- pertinenziale tratto di cortile distinto come sub.3.

Il tutto distinto al N.C.E.U. del Comune di Caresanablot al fl.9 n.509 subalterni:

- 1, Via Aldo Moro, p.T., cat.A/7, cl.2^, vani 6,5, RC.E.772,10;
- 2, Via Aldo Moro, p.S1, cat.C/6, cl.2^, mq.21, RC.E.60,74;
- 3, Via Aldo Moro, p.T., bene comune non censibile.

2) pertinenziale quota di 1/4 del diritto di comproprietà sul tratto di terreno, corrispondente al sedime stradale di accesso ai lotti prospicienti la via Aldo

Moro, esteso mq.170 (metri quadrati centosettanta), confinante con mappali 501-509-513-507, strada.

Distinto al N.C.T. del Comune di Caresanablot al fl.9 n.508, S.i., cl.2[^], Ha.0.01.70, RD.E.2,19, RA.E.1,05.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'architetto Patrizia Dorelli, 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 quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Edoardo Dattrino (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: dattrino@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18.30 dal lunedì al venerdì.

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 allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli Via Piero Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.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.