

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare n. **96/2021 R.G.E.**

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato **RAFFAELLA AIMONE** dello Studio Legale Cedars Associati,
delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14 marzo 2023;

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, per la piena proprietà (1/1)**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Euro 51.976,00=

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:
Euro 1.000,00=.

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione
in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in
Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **4 marzo 2025** alle ore **9,30**.

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 Edicom Finance S.r.l.;

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.garavirtuale.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.garavirtuale.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”.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall’art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 cpc che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

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 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:

raffaella.aimone@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.

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

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.**

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 a più di 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 volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 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 agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'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. 96/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

IT 42 T 06085 10000 00000 1004169

e 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 che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.garavirtuale.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.garavirtuale.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 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. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi 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.

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 **4 MARZO 2025 ore 9,30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento

fissato alle ore **12,00** del **10 MARZO 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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.

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, 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. 96/2021 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo"** secondo le indicazioni del professionista delegato.

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.

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 precedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

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'Esperto evidenzia che il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- alloggio posizionato al 4° piano (4 p.f.t.) del condominio "Livio" ubicato in via Cristoforo Colombo n.28 a Santhià (VC) e relativa cantina di pertinenza al piano seminterrato dello stabile condominiale.
- n. 1 box auto posto nella corte ribassata a cielo aperto rispetto al piano stradale destinata ai box auto, con accesso da via Raffaello Sanzio n.13
- quota parte delle aree comuni interne ed esterne del fabbricato condominiale in via Cristoforo Colombo n.28, Santhià (VC) per 86/1000.

Descrizione dell'immobile pignorato:

1) L'alloggio è posto al piano quarto a cui si accede dall'ingresso condominiale su via Cristoforo Colombo mediante l'ascensore comune interno o con l'uso delle scale condominiali.

La porta di sicurezza di ingresso dell'alloggio si apre su un ampio soggiorno da cui si può accedere mediante disimpegno, a tutti i locali interni: si affacciano sul fronte sud (oltre il soggiorno) la sala pranzo e la camera da letto padronale. Si aprono sul fronte nord la cucina, il bagno e l'ulteriore camera da letto. La zona notte è separata da una porta che suddivide il disimpegno centrale in una zona più riservata da cui si può accedere sia alle due camere da letto che al bagno. Su entrambe le facciate sono posizionati dei balconi: il balcone posto a sud è accessibile dal soggiorno e dalla camera padronale, il balcone posto a nord è accessibile dalla cucina. Sul balcone a nord è installata la caldaia autonoma funzionante a gas metano; sul balcone

a sud sono posizionate le due unità esterne delle pompe di calore.

2) La cantina di pertinenza è ubicata al piano semi-interrato (si tratta di un piano che pur essendo posto ad un livello più basso del piano strada, è separato dal contatto con il terreno lungo il fronte sud) ed è accessibile dal corridoio di distribuzione, collegato alla scala comune ed all'ascensore. Il locale è dotato di ampie finestre metalliche poste sulla parete sud, le pareti sono intonacate e la pavimentazione è in clinker. Il locale è servito da impianto elettrico. La porta di accesso è in lamiera zincata.

3) Il box auto è accessibile dalla corte privata adibita ad area di manovra, che si raggiunge dal piano seminterrato del condominio. Il box auto è posto sulla fila parallela alla facciata dell'immobile. Il locale presenta pareti intonacate e pavimentazione in con piastrelle di clinker ed è dotato di impianto elettrico. L'accesso avviene mediante una basculante in lamiera zincata ad azionamento manuale.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile: Come da perizia dell'Esperto in data 7.02.2022, alla quale si rimanda, lo stato di manutenzione dell'alloggio è discreto; presenta segni di vetustà sulle finiture superficiali delle pareti, causati dall'uso dell'immobile; le pavimentazioni, rivestimenti, ed i serramenti in legno e le tapparelle in pvc, anche se sono ancora riferibili al periodo di costruzione sono in discreto stato di conservazione. Anche gli impianti appaiono in discreto stato di manutenzione.

Inoltre, sul soffitto del servizio igienico dell'alloggio si è formata una superficie a tratti ricoperta da muffe superficiali, come meglio indicato

dall'Esperto, Arch. Gian Michele Antonino, nella perizia integrativa del 13.06.2024 alla quale si rimanda.

Quanto alla corrispondenza catastale e regolarità edilizia: l'Esperto nei propri elaborati – ai quali si rimanda – evidenzia rispetto a ogni singola licenza reperita quanto segue:

• **La Licenza di Costruzione del 27/12/1974** (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Tavole 1-2-3-4-5) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G1)**

CEU Foglio 40 n.739 sub.29 (*documentazione presente*)

Alloggio al 4° piano: Tavola n.4, Piano Tipo Tavola n.5, Prospetti e Sezione

Cantina al piano semi-interrato: Tavola n.3, Pianta del Piano Terreno

CEU Foglio 40 n.739 sub.09 Box-auto Tavola n.2, Planimetria.

La pianta dell'alloggio in progetto risulta difforme dallo stato attuale in quanto gli ambienti presentano differenze di distribuzione interna e di disposizione dei locali. Il soggiorno risulta più piccolo dell'esistente, il cucinino si trova sul lato sud anziché nord, non è presente la sala da pranzo ed il bagno è di dimensioni maggiori. In più è presente anche un ripostiglio.

I fronti rappresentati evidenziano variazioni sulle dimensioni ed aperture dei serramenti sul fronte Nord e Sud. Manca completamente la previsione di un balcone esposto a Nord. Il balcone a Sud è di dimensioni inferiori ed è posizionato diversamente. (indicato sulla Tavola 5, non riportata in allegato)

La pianta del locale cantina al piano seminterrato (piano terreno sulle tavole di licenziate) è lievemente difforme dal progetto. La pianta del box auto è invece completamente difforme al progetto presentato che prevedeva una soluzione a 45° nei box angolari. (indicato sulla Tavola 2, non riportata in

allegato).

• **Licenza di Costruzione del 10/01/1975** “Modifiche al fabbricato di civile abitazione” (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Lettera, Tavole 3- 3A - 5- 5A) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G2)**

CEU Foglio 40 n.739 sub.29 (*documentazione presente*)

Alloggio al 4° piano: Tavole n. 5, 5A, Prospetti e Sezione

Cantina al piano semi-interrato: Tavola n.3, 3A, Pianta del Piano Terreno

CEU Foglio 40 n.739 sub.09 Box-auto -----

Tra la documentazione in variante non è presente il piano tipo (Tavola 4). Non è noto se parte della documentazione sia andata dispersa perché non esiste un elenco degli elaborati protocollati. Non è quindi possibile sapere se fosse stato presentato una variante del piano tipo, anche se l'ipotesi parrebbe plausibile. Il problema si ripete per la disposizione dei box auto nella corte di manovra precedentemente rappresentati sulla Tavola 2, ed ora assenti.

Sono presenti le tavole grafiche che descrivono i Prospetti, in due diverse versioni: la Tavola 5 (aggiornata al 30/12/1974) e la Tavola 5A (aggiornata al 20/03/1975). La Tavola 5A restituisce una situazione coerente a quella attualmente esistente, con aperture e balconi posizionati correttamente. Per questo motivo si suppone che le Tavole 4 - 4A mancanti, siano forse archiviate fuori posto, in quanto non avrebbe avuto senso modificare solamente i prospetti e non la pianta del Piano Tipo. L'Amministratore del Condominio è stato interpellato in proposito rispondendo di non avere copia dei disegni comunali autorizzati. La pianta del locale cantina al piano

seminterrato (piano terreno sulle tavole di licenziate) è conforme al progetto (Tavola 3A).

• **Licenza di Costruzione del 12/07/1975** “Costruzione di 5 autorimesse interrate, Condominio Livio” (CONTENUTO PRATICA: Istanza, Licenza, Elaborato Grafico Costruzione rimesse interrate) permette di individuare le unità immobiliari pignorate sui seguenti elaborati grafici: **(ALLEGATO G3)**

CEU Foglio 40 n.739 sub.29 (*documentazione presente*)

Alloggio al 4° piano: -----

Cantina al piano semi-interrato: -----

CEU Foglio 40 n.739 sub.09 Elaborato Grafico Costruzione Box-auto.

Rimesse interrate.

Nella rappresentazione della planimetria dei box auto interrati compare anche il box auto dell'esecutato rappresentato correttamente.

ABITABILITA': Il Condominio Livio è dotato di certificato abitabilità rilasciato in data 23/07/1977 dal Sindaco del Comune di Santhià.

OPERE DIFFORMI: In assenza di ulteriore documentazione giustificativa archiviata negli uffici comunali l'Esperto rileva che le opere difforme, così come descritte nelle predette relazioni peritali, risultano quelle che interessano l'alloggio al quarto piano per la sola diversa distribuzione interna, in quanto le modifiche di facciata e la presenza dei balconi è giustificata dalla Tavola 5/A relativa ai Fronti principali.

SANATORIA DELLE OPERE DIFFORMI e COSTO DELLA SANATORIA:

l'Arch. Antonino nella propria perizia stima il costo della sanatoria nell'importo di **€ 516,00 (cinquecentosedici/00 euro)** ai sensi dell'art. 37 del DPR n.380 del 06/06/2001 e s.m., evidenziando altresì che le opere

sanabili si trovano nelle condizioni previste dall'art.46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e che l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Quanto a vincoli e oneri condominiali: come riportato nella perizia integrativa, alla quale sempre si rimanda, l'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in un contesto condominiale, con presenza di relativo regolamento.

L'Esperto riporta che l'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione degli acconti 2023 è pari a euro 2.789,01.

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione dell'anno 2022 è pari a euro 1.598,59 (6.394,36€ pari a quattro annualità).

Le **spese condominiali** non pagate negli ultimi due periodi di gestione antecedenti alla data della perizia ammontano a **euro 4.387/60.**

Quanto alle Spese Condominiali Straordinarie: l'Esperto rileva che la Spesa straordinaria relativa all'intervento Superbonus citata nella prima Perizia è stata abbandonata, mentre è in corso la preventivazione dell'intervento di riparazione dei frontalini dei balconi condominiali, per una spesa complessiva superiore a 20.000€.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, 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 1985 n. 47 e s.m.i.

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.garavirtuale.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.

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile è attualmente abitato dal debitore e occupato da beni mobili appartenenti al debitore e alla sua famiglia.

Pertanto, 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 SANTHIA' (VC)

Immobile ubicato nel Comune di Santhià, via Cristoforo Colombo n.28 composto da appartamento e box-auto inseriti nell'immobile condominiale denominato "Condominio Livio".

L'alloggio è situato al quarto piano del complesso immobiliare con doppia esposizione Nord/Sud ed è composto da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno, n.1 servizi igienici, n.2 balconi; al piano seminterrato cantina di pertinenza e box auto che si affaccia su corte di manovra condominiale recintata con accesso carrabile da via Raffaello Sanzio n.13, quota di comproprietà sugli spazi comuni indivisi.

Superficie catastale dell'alloggio escluse aree scoperte: 108mq

Numero vani: 5,5

L'appartamento è termo-autonomo in discreto stato di manutenzione, abitabile.

L'immobile staggito risulta distinto al catasto fabbricati del predetto Comune di Santhià (VC) come segue:

- Foglio 40 n.739 sub.29 piano T-4, categoria A/2, Classe1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 112 mq (escluse aree scoperte 108 mq), Rendita 511,29 € via Cristoforo Colombo n.28;

- Foglio 40 n.739 sub.9 piano T, categoria C/6 Classe 4, Consistenza 17mq, Rendita 43,90 €, via Raffaello Sanzio n.13.

Gli immobili confinano come segue:

- Alloggio al 4° piano: a sud con il volume d'aria che sovrasta l'area esterna comune; a ovest con il vano ascensore comune e con altra u.i. di altra proprietà; a nord con il vano scala comune e con il volume d'aria che sovrasta la corte comune destinata ai box auto -a est con altra u.i. di altra proprietà
- La cantina di pertinenza è posta al piano seminterrato ed è raggiungibile tramite gli spazi comuni interni ed il relativo corridoio comune di accesso. La cantina confina a sud con il muro perimetrale dello stabile e con l'area verde privata ad est con altra cantina di altra proprietà a ovest con il portico comune d'ingresso a nord con il corridoio comune di distribuzione ed altra cantina di altra proprietà.
- Il box auto confina: a nord con altra area di manovra comune ai box-auto di altra proprietà a est con altra unità di altra proprietà a sud con l'area di manovra comune a ovest con altro box auto di altra proprietà.

Il tutto meglio individuato nelle perizie redatte dall'Arch. Gian Michele

Antonino, inserite nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intendono per intero richiamate e trascritte.

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. Raffaella Aimone (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.reteaste.tv, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, 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 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.

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in

Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

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.