

## **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – PRIMO ESPERIMENTO**

esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 16/2024**

promossa dal Condominio Indipendenza 24 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 07dicembre 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 e gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

2) **il prezzo base** della vendita viene fissato in:

**Euro 67.000,00=**

**Le offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 1.300,00=**;

3) l'esame delle offerte, relative all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, il giorno **14 maggio 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 Inlinea s.p.a.;

**b)** il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ;

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia 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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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](mailto: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 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 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, nonché l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia.

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. 16/2024 R.G.E. lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione RGE n. 16/2024:**

**IT88A060851000000001004398**

**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](http://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 deliberazione 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

**La gara avrà la durata di sei giorni** con data d'inizio il **14 maggio 2025 ore 11.00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **11.00** del **20 maggio 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà 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. 16/2024 R.G.E. lotto unico, versamento saldo prezzo**", nonché, **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 Ing. Marocchino Riccardo ha rilevato che:

“L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano del Condominio “Indipendenza 24”, stabile composto da cinque piani fuori terra, disposto in linea con altri fabbricati. L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad “L” e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi.

L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone. Non è stato possibile determinare le coerenze poiché l'edificio non dispone di elaborato planimetrico; in ogni caso l'alloggio confina a Nord-Est con la corte comune, il vano scala, l'ascensore ed altra unità immobiliare, a Sud-Est con via F.lli Parodi, a Sud-Ovest con C.so Indipendenza e a Nord-Ovest con altra unità immobiliare.

La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato.

Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili.

### **Regolarità edilizia**

La costruzione dell'edificio risale al 1956, autorizzata con Concessione Edilizia n. 198 del 31/12/1956, prot. 1956/18380 del 12/12/1956.

Non sono presenti altre pratiche edilizie specifiche per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, se non quelle inerenti alcune parti comuni condominiali, quali:

o Autorizzazione Edilizia n. 274 del 22/09/1980, prot. 1980/15069 del 09/09/1980, relativa alla demolizione del rivestimento esterno in piastrelle dei balconi e successiva intonacatura degli stessi;

o Autorizzazione Edilizia n. 137 del 08/06/1981, prot. 1981/09904 del 03/06/1981 (rinnovo della pratica precedente);

o Autorizzazione Edilizia n. 202 del 22/06/1984, prot. 1984/11033 del 07/06/1984, relativa a opere di manutenzione straordinaria consistenti nella sostituzione del manto di copertura del condominio;

o Autorizzazione Edilizia n. 356 del 06/10/1986, prot. 1986/19741 del 11/09/1986, relativa alla realizzazione di una nicchia sulla facciata condominiale lungo via Fratelli Parodi per l'alloggiamento del contatore del gas;

o Denuncia di Inizio Attività n. 540 del 11/09/2006, prot. 2006/31778 del 11/09/2006, relativa ad opere di manutenzione straordinaria delle facciate consistenti nella sistemazione dei terrazzi affacciati su corso Indipendenza e via Fratelli Parodi.

L'unità immobiliare non risulta conforme rispetto alla pratica edilizia autorizzativa, poiché sono presenti incongruenze sia a livello distributivo interno, sia sulla facciata condominiale, nello specifico:

- All'interno dell'unità immobiliare è stato ricavato un secondo bagno cieco, accanto alla cucina, originariamente non presente;

- il bagno ubicato verso via Fratelli Parodi non si trova nella posizione prevista, confinante con l'unità immobiliare limitrofa, ma risulta disposto fra le due camere; tale differenza comporta anche una differente conformazione delle aperture in facciata;

- sul prospetto che si affaccia su via Fratelli Parodi, i balconi appartenenti all'alloggio confinante risultano di dimensione inferiore rispetto a quella rappresentata; di conseguenza le portefinestre al fondo sono state sostituite da finestre.

Tutto quanto sopra comporta una diversa distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare e differenze prospettiche.

Numerose fra le difformità elencate sono imputabili al mancato deposito di una pratica di variante in occasione della costruzione autorizzata con la concessione edilizia n. 198 del 31/12/1956.

Con l'accesso agli atti non sono state reperite altre pratiche relative a manutenzioni interne alle proprietà, né il certificato di abitabilità.

L'elaborato catastale agli atti risulta più aderente alla realtà poiché rappresenta la distribuzione dei locali coerente con lo stato di fatto, sono infatti presenti i due servizi igienici nella posizione corretta, fatta eccezione per la camera a Sud-Ovest che probabilmente è stata realizzata successivamente e ricavata con riduzione dell'ampio soggiorno.

A seguito di accurata verifica dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale e con gli elaborati autorizzativi precedentemente elencati, è pertanto emersa la non conformità dell'unità immobiliare oggetto di analisi, dal punto di vista sia urbanistico che catastale.

Occorrerà pertanto redigere progetto in sanatoria finalizzato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare e successivo accatastamento.

- o Non è presente il certificato energetico dell'immobile / APE.
- o Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- o Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- o Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- o E' disponibile il libretto di impianto centralizzato.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Ing. Riccardo Marocchino di cui è necessario prendere visione per partecipare alla presente vendita.

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile risulta occupato dall'assegnataria dell'alloggio.

Tuttavia, come richiesto espressamente dal Giudice dell'Esecuzione si evidenzia che l'immobile è venduto come libero per l'intera ed esclusiva piena proprietà e che l'ordinanza di assegnazione della casa coniugale non è opponibile né alla procedura esecutiva né all'aggiudicatario, sebbene quest'ultima sia una formalità di cui non è ordinabile la cancellazione della trascrizione con il decreto di trasferimento ex art. 586 CPC (cfr. CSU 28387/2020 par. 67, da cui si desume che la formalità in questione è estranea da quelle ivi menzionate).

L'immobile, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 ribadisce che l'immobile risulta occupato dall'assegnataria dell'alloggio e che l'ordinanza di assegnazione della casa coniugale non è opponibile né alla procedura esecutiva né all'aggiudicatario.**

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 **Casale Monferrato (AL) - Corso Indipendenza n° 24**

lotto unico costituito da:

- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al primo piano del Condominio "Indipendenza 24", stabile composto da cinque piani fuori terra.

L'edificio è ubicato nel comune di Casale Monferrato (AL), in corso Indipendenza n° 24. L'alloggio presenta pianta ad "L" e si affaccia a Sud su corso Indipendenza e ad Est su via Fratelli Parodi. L'edificio risulta individuato catastalmente ad N.C.T. al Foglio 36 Part. 2481 e si compone di un unico ingresso, pedonale e carrabile, attraverso il quale si può raggiungere la corte interna a Nord, dove sono presenti i bassi fabbricati ospitanti le autorimesse (individuati con le particelle 2482 e 2484); l'ingresso permette inoltre di raggiungere i vani scale e gli ascensori, che consentono il collegamento verticale delle varie unità immobiliari. Il fabbricato è infine dotato di piano interrato, dove sono presenti le cantine e la centrale termica condominiale.

Il lotto in oggetto confina sul fronte Sud-Ovest con corso Indipendenza e sul fronte Sud-Est con via Fratelli Parodi; inoltre, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, confina con le seguenti particelle: 2501, 2483 (area cortilizia) e 2437. L'alloggio è disposto su di un unico livello, a piano primo del fabbricato condominiale ed è composto dai seguenti ambienti, che coincidono parzialmente con le destinazioni rilevabili dalla planimetria catastale (nella planimetria non è infatti presente la camera matrimoniale, che riduce l'ampio soggiorno), verificate a seguito di sopralluogo: un ingresso/disimpegno che collega (da Nord in senso orario): ripostiglio, camera, bagno, altra camera, soggiorno (direttamente collegato all'ingresso), camera matrimoniale dotata di balcone, altro bagno e cucina con balcone. La proprietà dispone inoltre di cantina a piano interrato. Tutti gli ambienti risultano occupati da beni mobili.

## **Identificativi Catastali:**

**Foglio 36, Part. 2481, Sub. 14, cat. A/2, vani 5,5.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Confini meglio riportati nella perizia dell'Esperto.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'Ing. Riccardo Marocchino, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui risulta necessario prendere attenta visione.

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](mailto:dattrino@cedarsassociati.it)).

Sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.vercelli.giustizia.it](http://www.tribunale.vercelli.giustizia.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://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.

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](mailto: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.

Vercelli 12.02.2025

Il Professionista Delegato

F.to Avv. Edoardo Datrino