

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 15/2024

promossa da CONDOMINIO ROSSELLI 28,

presso il Tribunale di Vercelli

L'Avvocato **Raffaella Aimone** dello Studio Legale Cedars Associati, Professionista Delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 17 dicembre 2025;

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

	<b>Prezzo base</b>	<b>Aumento minimo</b>
<b>Lotto unico</b>	<b>Euro 75.964,50</b>	Euro 1.300,00

- 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 **9 MAGGIO 2025** alle **ore 9.30**

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base.**

### MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:
  - a) il gestore della vendita telematica sia la Gruppo Edicom 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 il professionista

delegato sopra indicato.

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

### **I. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE**

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.

### **II. DIVIETO DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TRAMITE MERO PRESENTATORE**

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.**

**L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.**

**È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella PEC per trasmettere l'offerta.**

### **III. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE.**

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, 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:

[raffaella.aimone@ordineavvocativercelli.eu](mailto: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.

#### **IV. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE**

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:

**offertaapvp.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.

#### **V. NATURA DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **VI. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare **A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

- 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;
- il referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità 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 D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA;
- il prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a più di un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
- 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.**

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.

- 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.

## VII. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati **SEMPRE A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **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;**
- **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");
- **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

- 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). 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.;
- 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;

- 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;

#### VIII. ALTRI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

All'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;**
- 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
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
- 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'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

#### **IX. INEFFICACIA DELL'OFFERTA.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se:**

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati.

#### **X. CAUZIONE**

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 RGE 15/2024, lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

**IT65 S060 8510 0000 0000 1004 168**

con conto corrente intestato la Tribunale di Vercelli – Es. Imm. 15/2024 R.G.E. 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.

#### **XI. PAGAMENTO DEL BOLLO**

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".

## **XII. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

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.

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **[www.garavirtuale.it](http://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.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.

La gara avrà, quindi, inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.

#### **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 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 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 **9 MAGGIO 2025 alle ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **15 MAGGIO 2025 alle ore 12.00.**

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.

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 o **nel termine minore indicato nell'offerta**, 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 RGE 15/2024, lotto unico, versamento saldo prezzo" il tutto 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 entro il termine del saldo prezzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c., così come integrato dal D.Lgs. 164/2024 - c.d. "Correttivo Cartabia".**

**La medesima dichiarazione, pervenuta entro il termine di cui al predetto articolo dovrà essere allegata e prodotta unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

**Il mancato rilascio della predetta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con tutte le conseguenze di legge ex art. 587 c.p.c.**

\*\*\*\*\*

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, 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 nella propria perizia quanto segue:

∞ **LOTTO UNICO**

Trattasi di lotto formato da n. 2 beni in Casale Monferrato (AL), Via Rosselli n. 28 e precisamente, come da perizia alla quale si rimanda:

- *Bene 1:* unità immobiliare in contesto condominiale posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, due balconi e cantina pertinenziale al piano seminterrato.
- *Bene 2:* Garage al piano terreno, posto all'interno del cortile condominiale.

**Quanto alle difformità rispetto ai titoli abilitativi dall'Esperto è stato rilevato:**

- o Normativa urbanistica e corrispondenza catastale:
  - Bene 1: Appartamento – Piano secondo - Catasto fabbricati al foglio 55 n. 1363 sub. 12, cat. A/4, Cl. 5, cons. 5, sup.cat. 79 mq, rendita € 258,22.

L'Esperto rileva che quanto testualmente di seguito riportato è derivante dai dati delle visure catastali storiche dallo stesso richieste in aggiornamento al 17.04.2024, e precisamente:

“La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 08.02.1965.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, risultano le seguenti difformità:

- chiusura della porta di comunicazione tra cucina e corridoio di ingresso;
- profondità del bagno differente;
- larghezza cucina differente;
- modeste ulteriori difformità dimensionali.

Ancorché dette difformità non incidano sulla diversa attribuzione della rendita catastale (il numero di vani risulterebbe comunque invariato). L'Esperto ritiene che si dovrà provvedere alla variazione catastale di aggiornamento a completamento della preordinata regolarizzazione edilizia.

Costi di sanatoria: l'Esperto stima cautelativamente il costo della variazione in circa Euro 1.000,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere ad Agenzia Entrate per l'approvazione della pratica.

- Bene 2: Garage - Piano T - Catasto fabbricati al foglio 55 n. 1364 sub. 6, cat. C/6, Cl. 4, cons. 12, sup.cat. 14 mq, rendita € 34,09.

L'Esperto rileva che quanto testualmente di seguito riportato è derivante dai dati delle visure catastali storiche dallo stesso richieste in aggiornamento al 17.04.2024, e precisamente:

La planimetria catastale richiesta ad Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla rasterizzazione di una planimetria redatta in data 08.02.1965.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato, risulta una rappresentazione grafica non conforme alla scala di rappresentazione. Atteso che il box è parte di una manica di fabbricato suddiviso in numerose rimesse pressoché uguali, il Geom. Fumagalli ritiene verosimile ipotizzare che trattasi di

probabile errore grafico; la conferma dovrà in ogni caso essere vagliata in accordo con Agenzia delle Entrate-territorio competente e ufficio tecnico, per la verifica dell'eventuale necessaria variazione/regularizzazione di aggiornamento.

Quanto agli eventuali costi di sanatoria, l'Esperto precisa che solo a seguito della predetta verifica potranno essere valutati i relativi costi.

L'Esperto dà atto, in ogni caso, che la planimetria attualmente in atti, riporta una finestra al fondo della rimessa che in loco non risulta esistente.

○ **Regolarità edilizia**

- Bene 1: Appartamento.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, il Geom. Riccardo Fumagalli inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, è stato reperito quanto segue:

- permesso edilizio n.244 del 15 dicembre 1962, rilasciato in capo a Lavagno Federico per "costruire un fabbricato di civile abitazione in via C. Rosselli";
- autorizzazione all'abitabilità n.2786/14 del 12.05.1965.

Dal raffronto tra la planimetria progettuale fornita e lo stato dei luoghi l'Esperto ha rilevato le seguenti difformità:

- chiusura della porta di comunicazione tra cucina e corridoio di ingresso;
- profondità del bagno progettualmente prevista in cm 220, rilevati in loco cm 278;
- larghezza cucina progettualmente prevista in cm 180, rilevata in loco cm 190;
- modeste ulteriori difformità dimensionali.



Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, L'Esperto stima in perizia che il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria in circa Euro 2.500,00 oltre accessori di Legge e oltre diritti da versare al comune da confermarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

L'Esperto precisa, inoltre, che atteso il recente D.L. 69 del 29.05.2024 e pendente l'eventuale conversione, potrebbero verificarsi differenti condizioni inerenti la regolarizzazione e relativi oneri.

\* \* \* \* \*

Il Geom. Fumagalli evidenzia inoltre in perizia, per la presente procedura, che l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che *"...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*. In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/oblazioni.

\* \* \* \* \*

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE), l'Esperto evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

- Bene 2: Garage.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi all'unità immobiliare in esecuzione, il Geom. Riccardo Fumagalli inviava formale richiesta di accesso agli atti edilizi all'ufficio tecnico comunale.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico, è stato reperito quanto segue:

- - permesso edilizio n.184 del 19 novembre 1964, rilasciato in capo a [ OMISSIS ] o per "costruire una batteria di n.12 garages nel cortile del Condominio Rosselli in via C. Rosselli".

Dal raffronto tra la planimetria progettuale fornita e lo stato dei luoghi risulta riportata una finestra al fondo delle rimesse che in loco non esiste. La planimetria progettuale fornita riporta la quotatura di una "rimessa tipo" le cui dimensioni risultano leggermente differenti da quanto rilevato in loco.

\* \* \* \* \*

Il Geom. Fumagalli evidenzia inoltre in perizia che atteso il recente D.L. 69 del 29.05.2024 e pendente l'eventuale conversione, potrebbero verificarsi differenti condizioni inerenti la regolarizzazione e relativi oneri la cui valutazione complessiva (che in tal caso dovrebbe interessare, probabilmente, l'intera manica, dovranno essere eseguite preve verifiche di compatibilità presso il comune, il cui costo professionale, per tali ragioni, non può essere ragionevolmente preventivato.

\* \* \* \* \*

L'Esperto rileva, inoltre, che l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che *"...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*. In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato

l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/obblazioni.

### **Stato conservativo dell'immobile**

- *Bene 1: Appartamento.*

L'unità abitativa in oggetto risulta, come da perizia, in buone condizioni anche in ragione della conservazione e cura operata dall'occupante. L'Esperto rileva che sono stati eseguiti alcuni interventi manutentivi di aggiornamento del servizio igienico e l'inserimento di doppi vetri ancorché in rialesatura del serramento originario.

Non sono essendo disponibili le certificazioni degli impianti.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia del Geom. Riccardo Fumagalli, che qui si intende integralmente richiamata, nonché dalla documentazione fotografica allegata.

- *Bene 2: Garage.*

Il garage in oggetto risulta in buone condizioni, anche in relazione alla destinazione d'uso.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia del Geom. Riccardo Fumagalli, che qui si intende integralmente richiamata, nonché dalla documentazione fotografica allegata.

\* \* \*

**Quanto allo stato di occupazione**, entrambi i beni risultano occupati dal soggetto esecutato.

**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.**

**Per tutto quanto sopra, nonché per completezza, si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Geom. Andrea Brezza, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere attentamente visione per partecipare alla presente vendita.**

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](http://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.

\*\*\*\*\*

L'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato.

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 **CASALE MONFERRATO (AL)**

Via Rosselli n. 28

e precisamente:

### **∞ LOTTO UNICO**

Trattasi di lotto formato da n. 2 beni in Casale Monferrato (AL), Via Rosselli n. 28 e precisamente, come da perizia alla quale si rimanda:

- Bene 1: unità immobiliare in contesto condominiale posta al piano secondo, composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, due balconi e cantina pertinenziale al piano seminterrato.
- Bene 2: Garage al piano terreno, posto all'interno del cortile condominiale.

∞ \* \* \* \* \*

∞ Beni siti in CASALE MONFERRATO (AL), Via Cavour n. 28 distinti al N.C.E.U. del predetto comune, come segue:

- foglio 55 n. 1363 sub. 12, cat. A/4, Cl. 5, cons. 5, sup.cat. 79 mq, rendita € 258,22, piano 2-S1.
- foglio 55 n. 1364 sub. 6, cat. C/6, Cl. 4, cons. 12, sup.cat. 14 mq, rendita € 34,09, piano T.

Confini:

- Bene 1: *Appartamento*. Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.: vuoto su area cortilizia, andito carraio di accesso al cortile, sedime

condominiale libero fronte strada, vano scala e altra unità immobiliare.

- Bene 2: Garage. Coerenze da nord ed in senso orario con riferimento alla planimetria c.f.: particella n.1359 - 2386 - area cortilizia (sedime n.1366) - particelle n.1365 - 1351.

\* \* \* \* \*

### **Vincoli e oneri condominiali**

I beni sono inseriti in contesto condominiale e sono, pertanto, soggetti ai relativi vincoli e oneri.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., "*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

\* \* \* \* \*

Il tutto come meglio individuato nella perizia redatta dal Geom. Riccardo Fumagalli, inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere 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. Raffaella Aimone (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: [cedars@cedarsassociati.it](mailto:cedars@cedarsassociati.it)), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [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.

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](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, 20 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Raffaella Aimone