

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – PRIMO ESPERIMENTO

esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 60/2025**

promossa dal CAFFETTERIA PASTICCERIA SELENE DI DATTA SELENE E C. S.A.S.

TRIBUNALE DI VERCELLI

L'avvocatessa Sara Deangelis dello Studio Legale Cedars Associati, delegata alle operazioni di vendita, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. dell' 11 giugno 2026;

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 **cinque lotti**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

	Prezzo base	Aumento minimo
Lotto 1	Euro 54.720,00	Euro 1.300,00
Lotto 2	Euro 54.720,00	Euro 1.300,00
Lotto 3	Euro 12.678,00	Euro 250,00
Lotto 4	Euro 5.700,00	Euro 250,00
Lotto 5	Euro 6.180,00	Euro 250,00

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocatessa delegata presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, come segue:

- Lotto 1: il giorno **8 ottobre 2026** alle **ore 9.30**
- Lotto 2: il giorno **8 ottobre 2026** alle **ore 10.00**
- Lotto 3: il giorno **8 ottobre 2026** alle **ore 10.30**
- Lotto 4: il giorno **8 ottobre 2026** alle **ore 11.00**
- Lotto 5: il giorno **8 ottobre 2026** alle **ore 11.30**

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 società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it ;
- c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia la professionista delegata sopra indicata.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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, ovverosia 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:

sara.deangelis@ordineavvocativercelli.eu.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora

fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato,

deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

- il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto, che non potrà essere ribassato di più di un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

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

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");

5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

inoltre

6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Altri documenti e informazioni.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli, 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. 60/2025 R.G.E. lotto, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione RGE n. 60/2025:**

IT89X0608510000000001004775

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 e nei modi sopra indicati.

Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di soggetti diversi da quelli previsti dall’art. 573 c.p.c., si stabilisce ai sensi dell’art. 571 c.p.c. che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore (è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale, mette a disposizione la propria casella PEC per trasmettere l’offerta). Si precisa che l’offerta dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la

vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta e, nel caso tutti gli elementi siano uguali, l'aggiudicazione

sarà disposta a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla 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 giorno 8 ottobre 2026 (coincidente con la data e ora sopra indicati per ogni singolo lotto) e **termine di scadenza** per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **14 ottobre 2026**, e precisamente:

- **14 ottobre 2026 alle ore 12.00 per il Lotto 1;**
- **14 ottobre 2026 alle ore 12.00 per il Lotto 2;**
- **14 ottobre 2026 alle ore 12.00 per il Lotto 3;**
- **14 ottobre 2026 alle ore 12.00 per il Lotto 4;**
- **14 ottobre 2026 alle ore 12.00 per il Lotto 5;**

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 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 della professionista delegata, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con causale **“Proc. Esecutiva n. 60/2025 R.G.E., lotto, versamento saldo prezzo”**, nonché, **sempre secondo le indicazioni della professionista delegata**, 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 SUGLI IMMOBILI 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. Giovanni Balzaretti Massimiliano ha rilevato che:

∞ LOTTO 1

Trattasi di lotto formato da n.3 beni, indicato come lotto A) nella perizia, e precisamente:

- Foglio 12, mappale 676, sub 2, Class. A/2, consistenza 3 vani, rendita € 201,42

Alloggio al piano terreno composto da ingresso, cucina, camera, bagno, porticato, porzione di cortile esclusivo e, al piano seminterrato, composto da cantina, indicato in perizia come bene 1.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'alloggio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- cortile comune sub. 1, mapp. 350, sub. 26, bene comune non censibile sub. 9;

- sedime del sub. 2, sedime del sub. 2, sub. 26 (già sub. 3), bene comune non censibile sub. 9, sedime del sub. 2.

L'alloggio è ubicato all'interno del fabbricato principale del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune.

L'alloggio dispone inoltre di una porzione di cortile esclusivo, direttamente accessibile dal porticato, e delimitata da dissuasori in calcestruzzo.

Il bene è costituito, al piano terreno, da ingresso, cucina, camera, bagno, porticato e porzione di cortile esclusivo; al piano seminterrato è presente una cantina accessibile dal corridoio

comune. La distribuzione interna è regolare, con i locali principali collegati dal disimpegno centrale ed affaccio verso il porticato.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti gli impianti ordinari a servizio dell'unità, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario e impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti, ove non diversamente precisato, sono stati considerati funzionanti, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risultano disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono buone e, sulla base dell'esame visivo, non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

- Foglio 12, mappale 676, sub 15, Class. C/6, 13 mq, rendita € 44,31

autorimessa al piano terreno, indicata in perizia come bene 3.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 14, mapp. 350, autorimessa sub. 16, cortile comune sub. 12.

Si tratta di un'autorimessa al piano terreno, ubicata nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze e segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse.

- Foglio 12, mappale 676, sub 16, Class. C/6, 13 mq, rendita € 44,31

autorimessa, al piano terreno, indicata in perizia come bene 4.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 15, mapp. 350, autorimessa sub. 17, cortile comune sub. 12.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze e segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse.

Regolarità edilizia e conformità catastale

Non sono state rilevate difformità edilizie o catastali relativamente ai beni che compongono il lotto. Per i beni pignorati risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici, rilasciate in sede di realizzazione degli stessi.

Quanto allo stato di occupazione: l'alloggio è libero da persone e cose, le autorimesse sono occupate da alcuni beni mobili di proprietà dell'esecutato.

∞ LOTTO 2

Trattasi di lotto formato da n.3 beni, indicato come lotto B) nella perizia, e precisamente:

- Foglio 12, mappale 676, sub 6, Class. A/2, consistenza 4 vani, rendita € 268,56

Alloggio al piano primo composto da soggiorno cucina, disimpegno, bagno e due camere e, al piano seminterrato, composto da cantina, indicato in perizia come bene 2.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'alloggio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- sub. 5, distacco su sub. 26, distacco su sub. 26, sub. 7, bene comune non censibile sub. 9;

- sub. 5, sedime del sub. 26, sub. 7, sub. 8, bene comune non censibile sub. 9.

Si tratta di alloggio al piano primo con cantina al piano seminterrato, ubicato all'interno del fabbricato principale del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dalla scala esterna e dal pianerottolo comune di distribuzione.

Il bene è costituito, al piano primo, da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere; al piano seminterrato è presente una cantina accessibile dal corridoio comune. La distribuzione interna è regolare, con i locali principali collegati da disimpegno centrale e affacci verso l'esterno mediante finestre e balconi.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti dei locali principali sono in piastrelle

ceramiche monocottura; i rivestimenti del bagno sono anch'essi in materiale ceramico. I serramenti esterni sono in legno-alluminio con vetro doppio e persiane in alluminio tinta legno; le porte interne sono in legno del tipo tamburato mentre la porta di ingresso è del tipo blindata. Il bagno è dotato dei principali apparecchi sanitari, tra cui lavabo, wc, bidet e doccia.

La cantina al piano seminterrato presenta finiture essenziali, coerenti con la destinazione accessoria del locale, con pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e luci per aerazione e illuminazione naturale. Durante i sopralluoghi non sono stati riscontrati, a vista, fenomeni di infiltrazione o di degrado; tuttavia, si rileva che il pavimento del corridoio comune presenta lievi efflorescenze.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti gli impianti ordinari a servizio dell'unità, tra cui impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario e impianto di riscaldamento autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti, ove non diversamente precisato, sono stati considerati funzionanti, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risultano disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione del bene appaiono buone e, sulla base dell'esame visivo, non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

- Foglio 12, mappale 676, sub 20, Class. C/6, 13 mq, rendita € 44,31

autorimessa al piano terreno, indicata in perizia come bene 7.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 19, mapp. 677, autorimessa sub. 21.

Si tratta di un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune

mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

La pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale. Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse

- Foglio 12, mappale 676, sub 21, Class. C/6, 13 mq, rendita € 44,31

autorimessa, al piano terreno, indicata in perizia come bene 8.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 20, mapp. 677, autorimessa sub. 22.

Si tratta di un'autorimessa al piano terreno, è ubicato nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

La pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono

essenziali e coerenti con la destinazione del locale. Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse

Regolarità edilizia e conformità catastale

Non sono state rilevate difformità edilizie o catastali relativamente ai beni che compongono il lotto. Per i beni pignorati risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici, rilasciate in sede di realizzazione degli stessi.

Quanto allo stato di occupazione: i beni risultano liberi da persone, ma occupati da alcuni beni mobili di proprietà dell'esecutato.

∞ LOTTO 3

Trattasi di lotto formato da un solo bene, indicato come lotto C) nella perizia, e precisamente:

Foglio 12, mappale 676, sub 17, Class. C/6, 45 mq, rendita € 153,39

autorimessa al piano terreno, indicata in perizia come bene 5.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- autorimessa sub. 16, mapp. 350, mapp. 677, autorimessa sub. 18, cortile comune sub. 12

Si tratta di un'autorimessa al piano terreno, ubicata nel basso fabbricato destinato ad autorimesse del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di

manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta quadrangolare irregolare, avente complessivamente dimensioni lorde di 8,30 m x 6,60 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 42 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale. Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o in prossimità della pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse

Regolarità edilizia

Con riguardo alla regolarità edilizia del bene costituente il lotto C, l'esperto Ing. Giovanni Balzaretto nella propria perizia ha rilevato quanto segue.

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere relative al bene 5 sono state realizzate in parziale difformità rispetto al permesso di costruire, e non è quindi possibile accertarne la piena regolarità edilizio-urbanistica.

L'edificazione delle autorimesse poste a servizio del fabbricato principale, tra le quali rientra anche il bene in oggetto, è stata oggetto di autonomo titolo edilizio, costituito dal permesso di costruire n. 20/2005/P del 04/10/2005, rilasciato su istanza prot. n. 3218 del 13/09/2005. Detto titolo prevedeva la realizzazione di n. 12 autorimesse, dimensionate nella misura di n. 2 autorimesse per ciascuna delle n. 6 unità abitative previste nel fabbricato principale, con superficie massima pari a 15 m² ciascuna, per complessivi 180 m². Con successivo permesso di costruire n. 23/2005/P del 23/10/2005, richiesto con prot. n. 3219 del 13/09/2005, è stata

assentita la variante finale del fabbricato principale, la quale prevedeva, oltre alle n. 6 unità abitative, anche n. 1 unità a destinazione commerciale, coerentemente con quanto già indicato nella concessione originativa n. 12/2002/C del 02/04/2002 e nella successiva concessione in variante n. 5/2003/C del 06/05/2003.

I due titoli edilizi, pur formalmente autonomi e seguiti dal rilascio di distinti certificati di agibilità, risultano funzionalmente collegati, in quanto riferiti al medesimo compendio edilizio. Tuttavia, il dimensionamento del numero di autorimesse autorizzate nel permesso di costruire n. 20/2005/P risulta basato sul solo numero delle unità abitative, senza considerare la concorrente presenza dell'unità commerciale. L'analisi coordinata dei titoli abilitativi e dello stato dei luoghi ha consentito di verificare che l'attuale consistenza delle autorimesse, ivi compresa quella individuata dal bene in oggetto, è rispondente alla dotazione minima di parcheggi richiesta dalla disciplina urbanistico-edilizia applicabile al compendio. Tale dotazione deve infatti essere verificata considerando sia la componente residenziale, per la quale è prevista una superficie minima pari a 10 m² ogni 100 m³ di costruzione, sia la componente commerciale, per la quale è richiesta una superficie destinata a parcheggio pari a 1 m² per ogni 1 m² di superficie utile, di cui almeno la metà a uso pubblico. La coincidenza numerica riscontrata tra la superficie complessiva delle autorimesse assentita con il permesso di costruire n. 20/2005/P, pari a 180 m², e la superficie complessivamente necessaria secondo la verifica urbanistica del compendio, non assume pertanto valore qualificatorio autonomo. Essa deriva da due distinti percorsi di calcolo: il primo riferito ad un dimensionamento massimo delle autorimesse private in funzione delle sole unità abitative; il secondo riferito alla dotazione minima di parcheggi dell'intero fabbricato, comprensiva anche dell'unità commerciale. Ne consegue che l'autorimessa costituente il lotto C, ancorché non puntualmente rappresentata nella configurazione originaria del permesso di costruire n. 20/2005/P, risulta oggi funzionale al rispetto della dotazione complessiva di parcheggi del compendio edilizio.

A seguito di interlocuzioni con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato, l'esperto

ritiene che il bene possa essere oggetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria, accertata la conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione degli stessi ed al momento della presentazione della domanda. Nell'ambito del relativo procedimento dovrà essere allegata la denuncia postuma delle opere strutturali unitamente al relativo collaudo statico postumo, e potranno essere dichiarate eventuali difformità minori riconducibili a tolleranze costruttive e/o esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. ed alla D.G.R. 14 gennaio 2022 n. 2-4519.

Le prestazioni professionali per il titolo in sanatoria sono stimate in € 3.500, i diritti di segreteria pari a € 52, i bolli pari a € 64 e l'oblazione nella misura minima pari a € 516,00, salvo conguaglio, per complessivi € 4.132. In ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta è necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerrina Monferrato per la definitiva condivisione formale dell'iter procedurale da adottarsi.

Conformità catastale

Con riguardo conformità catastale del bene costituente il lotto C, l'esperto Ing. Giovanni Balzaretto nella propria perizia ha rilevato quanto segue.

La planimetria catastale del bene rappresenta un posto auto scoperto, mentre in realtà si tratta di un'autorimessa della stessa tipologia ed in continuità con le altre adiacenti, con soletta, pareti verticali e porta basculante. Ferma restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità catastali, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari a 70 € per tributi catastali e 600 € per corrispettivi professionali, per complessivi 670 €.

Con riguardo allo stato di occupazione, il bene in oggetto risulta libero da persone ma occupato da alcuni beni mobili di proprietà dell'esecutato.

∞ LOTTO 4

Trattasi di lotto formato da un solo bene, indicato come lotto D) nella perizia, e

precisamente:

Foglio 12, mappale 676, sub 18, Class. C/6, 13 mq, rendita € 44,31

autorimessa al piano terreno, indicata in perizia come bene 6.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 6 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- via Nazionale, mapp. 350, mapp. 677, mapp. 699, mapp. 291.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- cortile comune sub. 12, autorimessa sub. 17, mapp. 677, autorimessa sub. 19.

Si tratta di un'autorimessa al piano terreno ubicata nel basso fabbricato del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", con accesso dal cortile comune mediante portone metallico basculante prospiciente l'area di manovra.

Il bene è costituito da un unico vano ad uso autorimessa, con pianta regolare e rettangolare avente complessivamente dimensioni lorde di 5,00 m · 3,00 m, con altezza interna media pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a circa 14 m².

Le pareti sono realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacati, la pavimentazione è in calcestruzzo e la copertura è costituita da soletta piena. Le finiture sono essenziali e coerenti con la destinazione del locale.

Dal punto di vista impiantistico, è presente esclusivamente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è stato considerato funzionante, non essendo stata eseguita una verifica tecnica specialistica. Risulta disponibile la relativa dichiarazione di conformità.

Le condizioni di manutenzione e conservazione appaiono sufficienti; si rilevano efflorescenze ed evidenti segni di umidità localizzati sulle pareti interne e/o sulla pavimentazione, nonché criticità della copertura comune del corpo autorimesse.

Regolarità edilizia e conformità catastale

Non sono state rilevate difformità edilizie o catastali relativamente ai beni che compongono il lotto. Per i beni pignorati risultano disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti

idraulici ed elettrici, rilasciate in sede di realizzazione degli stessi.

Quanto allo stato di occupazione: il bene risulta libero da persone e cose.

∞ LOTTO 5

Trattasi di lotto formato da due beni, indicato come lotto E) nella perizia, e precisamente

- Foglio 12, mappale 677, Class. F/1, 875 mq

area urbana, indicata in perizia come bene 9.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 676, mapp. 350, mapp. 515, mapp. 568, mapp. 567, mapp. 565, mapp. 699.

- Foglio 12 (catasto terreni), mappale 568, seminativo, 35 mq R.D. € 0,22 R.A. € 0,23

appezzamento di terreno indicato in perizia come bene 10.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario:

- mapp. 677, mapp. 515, mapp. 563, mapp. 677.

I beni in oggetto sono costituiti, rispettivamente, da un'area urbana e da un piccolo appezzamento di terreno, ubicati in adiacenza al retro del compendio condominiale denominato "Condominio Nazionale 11", nel Comune di Cerrina Monferrato. Le aree risultano accessibili dalla pubblica via e/o dal varco di servizio posto in prossimità del basso fabbricato destinato ad autorimesse. I beni presentano andamento irregolare e risultano, allo stato, prevalentemente inerbiti e occupati da vegetazione spontanea, arbusti e alberature di alto fusto, senza sistemazioni esterne di particolare rilievo e senza opere edilizie. Ai lati si intravede una recinzione in maglie plastificate su muretto in calcestruzzo, analogamente a quanto riscontrabile anche lungo i lati del cortile del compendio condominiale. Dal punto di vista materiale, le aree appaiono non mantenute e presentano condizioni di fruibilità limitata a causa della vegetazione diffusa.

In generale, le condizioni di manutenzione e conservazione delle aree appaiono modeste, con presenza di vegetazione spontanea e assenza di sistemazioni tali da renderne immediata la piena fruibilità. Si rileva inoltre che alcune alberature di alto fusto, verosimilmente pioppi, insistono in prossimità della copertura del basso fabbricato destinato ad autorimesse e interferiscono con la stessa. Considerate le criticità già riscontrate sulla guaina impermeabilizzante, appare necessario un intervento di manutenzione del verde, con taglio o potatura selettiva della vegetazione interferente, ferma restando la preliminare verifica dei necessari titoli o autorizzazioni.

Quanto allo stato di occupazione: i beni risultano liberi da persone e cose

ULTERIORI PRECISAZIONI RIGUARDANTI IL COMPENDIO PIGNORATO.

L'esperto nominato ha riferito che nel corso degli accertamenti sono state individuate alcune difformità riguardanti le parti comuni condominiali che, come tali, non appaiono suscettibili di regolarizzazione autonoma da parte dell'aggiudicatario, se non nell'ambito di eventuali iniziative condominiali o comunque coordinate tra i soggetti interessati. Tali circostanze vengono segnalate quali elementi di attenzione relativi allo stato edilizio complessivo dell'edificio condominiale, in quanto l'eventuale futura esecuzione di verifiche, regolarizzazioni o adeguamenti riguardanti le parti comuni condominiali potrebbe determinare costi destinati a gravare anche sui futuri aggiudicatari in proporzione alle rispettive quote millesimali, secondo le modalità e nei limiti delle deliberazioni condominiali eventualmente assunte.

Si è riscontrato che le cantine a servizio dei beni 1-2, nonché quelle riferibili alle altre unità immobiliari, presentano aperture/luci a filo solaio, rese possibili dalla differente quota del piano esterno calpestabile tra il fronte e il retro del fabbricato principale; tale circostanza non risulta rappresentata negli elaborati grafici assentiti. È stata altresì rilevata la presenza di una pensilina leggera a copertura della scala comune, anch'essa non rappresentata negli elaborati disponibili.

Inoltre, dalla documentazione strutturale reperita, emerge che la denuncia delle opere in c.c.a.

n. 2466 del 23/07/2003 ed il successivo certificato di collaudo statico risultano riferiti al fabbricato principale, descritto come “edificio a due piani fuori terra e piano cantinato, destinato ad attività residenziale, commerciale e direzionale”. Non risultano invece espressamente richiamate, nella documentazione esaminata, le autorimesse pertinenziali, il cui titolo edilizio tra l'altro è temporalmente successivo. La circostanza è segnalata quale elemento documentale di attenzione. Ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 e s.m.i. e della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 14 febbraio 1974 n. 11951, l'assoggettabilità alla denuncia delle opere in cemento armato presuppone la presenza di un “complesso di strutture”, costituito da elementi resistenti interconnessi, compresi quelli di fondazione, concorrenti alla stabilità globale dell'organismo portante. In tal senso, con riferimento al bene 5, si è ritenuto prudentiale contemplare, nell'ambito dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica, anche la denuncia strutturale postuma ed il relativo collaudo statico; diversamente, per le restanti autorimesse, si ritiene che il profilo interpretativo della norma tecnica debba essere valutato in sede condominiale o comunque mediante iniziativa coordinata tra i soggetti interessati.

È stata infine riscontrata una non perfetta corrispondenza tra la localizzazione dell'area destinata a parcheggi ad uso pubblico, come desumibile dagli elaborati progettuali, e l'attuale stato dei luoghi. Pur non risultando puntualmente individuata e delimitata secondo la previsione grafica originaria, risulta comunque presente un cortile comune accessibile, ordinariamente utilizzato anche per la sosta degli utenti dell'attività commerciale, sicché la funzione di parcheggio a servizio pubblico appare, in fatto, tuttora assolta, sebbene con modalità localizzative non perfettamente coincidenti con quanto rappresentato negli elaborati.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Ing. Giovanni Balzaretto della quale è necessario prendere visione per partecipare alla presente vendita.

Dal punto di vista giuridico, solo il compendio ove insistono i beni facenti parte dei lotti A, B, C e D è assoggettato al regime condominiale, ed in tal senso è costituito il Condominio

Nazionale 11, C.F. 91026420066, amministrato dalla Aleramica Servizi Immobiliari s.r.l. e disciplinato dal Regolamento all'atto Notaio Antonio Oppezzo 21/12/2005 rep. 61168/10487, registrato presso l'Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) al n. 47 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 11/01/2006 ai nn. 142/106. Si precisa che le parti comuni dei beni facenti parte dei lotti A, B, C e D presentano un varco di servizio, ad oggi inibito da una rete in maglie metalliche semplicemente appoggiata, al mappale 677.

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali ammontano, come da bilancio preventivo 2026, a:

Bene	m/m	Quota amministrazione	Quota proprietà	Quota conduttore
1	98/1000	€ 150,92	€ 131,32	€ 261,66
2	112/1000	€ 172,48	€ 150,08	€ 299,04
3	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
4	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
5	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
6	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
7	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70
8	10/1000	€ 15,40	€ 13,40	€ 26,70

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministratore condominiale non risultano spese condominiali straordinarie già deliberate, mentre risultano spese condominiali ordinarie insolute riferibili agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, pari a € 392,93 e riferite alla rata n. 1 del 15/03/2026. L'importo insoluto, in ragione della sua esiguità e della recente scadenza, non è stato dedotto dalla stima, ferma restando la disciplina applicabile nei rapporti tra Condominio, procedura ed aggiudicatario.

Dalla documentazione condominiale esaminata emerge che il verbale di assemblea del 23/06/2021 dava atto dell'esistenza di pregresse vertenze tra il Condominio Nazionale 11 e il condomino.... *omissis*....., che vengono quindi segnalate ai fini della compiuta rappresentazione del contesto condominiale in cui si inseriscono i beni pignorati. Il verbale richiama la mediazione n. 697/2019, o 97/2019, avente ad oggetto la contestazione della delibera assembleare del 09/10/2019 relativa all'esecuzione dei lavori di manutenzione della copertura del fabbricato autorimesse. A seguito di mancato accordo, *omissis*....instaurava la causa n. R.G. 428-2020 avanti al Tribunale di Vercelli; il Condominio si costituiva dichiarandosi disponibile a sospendere l'efficacia della delibera in attesa di riconvocare regolarmente l'Assemblea e decidere nuovamente sul punto "manutenzione box". Il Giudice formulava una proposta transattiva, accettata dalle parti, con rinuncia delle domande di parte attrice, spese legali compensate e cancellazione della causa dal ruolo.

Il medesimo verbale richiama inoltre la mediazione n. R.G. 43-2020, avente ad oggetto la contestazione del riparto delle spese e della regolarità della comunicazione delle spese a carico di.... *omissis*.... Anche tale mediazione si concludeva senza accordo, ma, per quanto riportato nel verbale, ...*omissis*.....non dava seguito alla vertenza in sede giudiziale.

Risulta altresì richiamata la causa n. R.G. 1310-2019 avanti alla Corte d'Appello di Torino, originata dall'impugnazione di quattro delibere assembleari da parte di ... *omissis*.... negli anni 2010-2011-2012, già definita favorevolmente per il Condominio avanti al Tribunale di Vercelli. Tale giudizio si concludeva in data 09/06/2021 con rinuncia delle domande da parte dell'appellante, spese legali compensate e cancellazione della causa dal ruolo della Corte d'Appello.

Quanto alla specifica vicenda dei lavori di manutenzione della copertura del fabbricato autorimesse, il verbale di assemblea del 18/03/2026, al punto 3 "Aggiornamento lavori manutenzione copertura box", dà atto che l'Amministratore, come da delibera del 19/02/2025, ha provveduto a chiudere la spesa straordinaria relativa ai lavori di manutenzione della

copertura del fabbricato autorimesse e ad accreditare gli importi versati dai condomini nell'esercizio ordinario 2025; tale chiusura contabile non equivale all'avvenuta risoluzione tecnica delle criticità riscontrate in sede di sopralluogo, relative in particolare al distacco della guaina impermeabilizzante e ai conseguenti segni di umidità presenti nel corpo autorimesse.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Ing. Giovanni Balzaretto della quale è necessario prendere 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), vengono posti 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.

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.**

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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 della Custode, nominata dal Giudice, Avv. Sara Deangelis (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: deangelis@cedarsassociati.it).

Sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, 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.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli Via Piero Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13

comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

Vercelli 17/07/2026

La Professionista delegata

Avv. Sara Deangelis