AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2026 R.G.E.

presso il **Tribunale di Vercelli**

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 21 ottobre 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 **n. 3 lotti, per la piena proprietà (1/1)**;

2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

	Prezzo base	**Aumento minimo**
Lotto 1	Euro 133.600,00	Euro 2.500,00
Lotto 2	Euro 36.500,00	Euro 1.000,00
Lotto 3	Euro 44.000,00	Euro 1.000,00

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

- Lotto 1: il giorno **16 febbraio 2027** alle **ore 9.30**

- Lotto 2: il giorno **16 febbraio 2027** alle **ore 10.00**

- Lotto 3: il giorno **16 febbraio 2027** alle **ore 10.30**

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo base (ossia pari ad almeno il 75% del prezzo base).**

NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

*** * ***

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.;

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

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia 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. 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, non essendo possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta, 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, 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 PEC: 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:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

I. 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.

II. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. 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.

   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.
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. 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;
6. 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a suo carico sono posti anche gli oneri fiscali);

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

V. 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 a 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 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;
- 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 la costituzione della società, 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;

VI. 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 decimo 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.

VII. INEFFICACIA DELL'OFFERTA.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati.

VIII. 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 n. 36/2026 RGE, lotto n. 1, versamento cauzione"** oppure **"Proc. Esecutiva n. 36/2026 RGE, lotto n. 2, versamento cauzione"**

oppure **"Proc. Esecutiva n. 36/2026 RGE, lotto n. 3, versamento cauzione"** (a seconda del lotto per il quale viene effettuata l'offerta) dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

IT89 Q060 8510 0000 0000 1004 950

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.

IX. 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".

X. 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.

** * **

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

** * **

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.

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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

La gara avrà la durata di sei giorni con data d'inizio l' **16 FEBBRAIO 2027** (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 **22 FEBBRAIO 2027**, e precisamente:

- 22 febbraio 2027 alle **ore 12.00 per il Lotto 1**;
- 22 febbraio 2027 alle **ore 12.30 per il Lotto 2**;
- 22 febbraio 2027 alle **ore 13.00 per il Lotto 3**.

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.

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 mediante bonifico bancario sul conto della procedura, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 36/2026 RGE, lotto n. 1, versamento saldo prezzo"** oppure **"Proc. Esecutiva n. 36/2026 RGE, lotto n. 2, versamento saldo prezzo"** oppure **"Proc. Esecutiva n. 36/2026 RGE, lotto n. 3, versamento saldo prezzo"** (a seconda del lotto per il quale vi è stata aggiudicazione) e secondo le indicazioni del professionista delegato**.**

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.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il Giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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 1

in Casale Monferrato (AL)

Via della Provvidenza n. 4

Trattasi di lotto formato da:

- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio.

  L'edificio costituente il condominio presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza.
- relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.

Quanto alle difformità rispetto ai titoli abilitativi (LOTTO 1) dall'esperto è stato rilevato:

- Appartamento: – Piano 4-S1 - Catasto fabbricati al foglio 36 mapp. 3450 sub. 17, zona cens. 1, cat. A/2, Cl. 3, cons. 8 vani, sup.cat. 179 mq, rendita € 929,62, graffato con mappale 3451 sub. 51
  - Normativa urbanistica

Come da perizia, dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2022.

Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A.

La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale").

Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto, quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento.

- **Corrispondenza catastale**

Come da perizia, sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di acquisizione da parte dell'Esperto nominato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua verifica svolta durante il sopralluogo [...], l'Esperto ha rilevato in perizia quanto segue:

L'ultimo aggiornamento catastale è stato presentato ed inserito in atti in data 21/09/1998 [...]: esiste piena corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto

riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo. All'Esperto appare corretta anche la graffatura catastale tra le particelle, in quanto il bene immobile in oggetto appare essere ricavato e insistere su due condomini distinti ma affiancati, con particelle catastali univoche ed al contempo adiacenti. Quale unica difformità, irrilevante ai fini catastali, si sottolinea la rappresentazione della finestratura verso Sud, ovvero confinante nel vuoto sul mappale 3699, disegnata con dimensioni inferiori a quelle presenti in realtà.

Si precisa inoltre che le opere edilizie indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", necessarie per adeguare lo stato dei luoghi alla suddivisione in Lotti di vendita (ossia chiusura varco di comunicazione tra lotto 1 e lotto 2), non necessiteranno di relativo aggiornamento catastale.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla Relazione di Stima, che qui si intente integralmente richiamata, nonché dal prospetto rappresentativo dell'attuale situazione di collegamento tra i lotti 1 e 2.

- **Regolarità edilizia:**

Come da perizia, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" - pratiche edilizie - trasmessa telematicamente dall'Esperto stimatore al Settore Pianificazione Urbana e Ambientale del Comune di Casale Monferrato [...], sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di cui solamente uno utile ai fini della definizione dello Stato legittimo dell'immobile ed allegato in calce, di seguito elencati, ovvero nel dettaglio:

- "Concessione Edilizia" n. 31-58, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 14/03/1958 [...], avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4-6;

- "Permesso Edilizio" n. 259-59, rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 31/08/1959 [...], avente per oggetto: "TINTEGGIATURA PROSPETTO CASA", sito in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4;

- "Autorizzazione" n. 230-86, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 04/08/1986 [...], avente per oggetto: "TINTEGGIATURA", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4;

- "Autorizzazione" n. 315-87, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 06/08/1987 [...], avente per oggetto: "MANUTENZIONE CENTRALE TERMICA", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

** * **

- **Costi di sanatoria (lotto 1)**

L'Esperto rileva, inoltre, come da perizia, che dagli accertamenti dallo stesso svolti risulta che l'unico Titolo edilizio utile alla determinazione dello Stato legittimo dell'immobile è rappresentato dalla "Concessione Edilizia" n. 31 del 14/03/1958, che risulta essere autorizzativa e di legittimazione dell'edificio condominiale (peraltro realizzato a seguito di demolizione del precedente fabbricato).

A tal proposito l'Arch. Fulchiero ritiene utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei

lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.

Tuttavia, nel caso di specie, attraverso il confronto e l'analisi dei vari Elaborati grafici progettuali associati al suddetto Titolo edilizio, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'attuale assetto dell'unità immobiliare a cavallo tra i due condomini adiacenti, l'Esperto ha rilevato una serie di incongruenze:

- la composizione attuale dell'unità immobiliare, come precedentemente già ribadito, si estende a cavallo di due condomini affiancati ed adiacenti, nello specifico in merito ai seguenti vani: n. 2 camere, una porzione di corridoio-disimpegno avente geometria pressoché trapezoidale, nonché un piccolo ripostiglio triangolare. Tali ambienti sono assolutamente indicati negli elaborati grafici associati ai Permessi edilizi riferiti alla costruzione del secondo condominio (avvenuta nel 1962 ovvero quattro anni dopo il primo), ma ad oggi sono stati inglobati nel primo appartamento e pertanto tale situazione deve essere ratificata mediante idoneo permesso edilizio;
- inoltre si rileva tutta una serie di difformità interne all'appartamento, sicuramente riferibili all'edificazione originaria del fabbricato ma comunque discordanti rispetto agli elaborati grafici in atti, nel dettaglio riferite a: diversa sagoma della cucina, di una porzione del soggiorno, della prima camera adiacente al soggiorno, del bagno frontistante su Via della Provvidenza e della relativa camera seguente, del disimpegno corridoio baricentrico nonché inoltre rispetto al pianerottolo del vano scala oggi inglobato nell'alloggio poiché lo sbarco dell'ascensore risulta essere interno e direttamente al servizio del bene immobile.

Infine, come già anticipato in perizia, il primo potenziale acquirente dovrà ineluttabilmente provvedere alla tamponatura interna del varco attualmente esistente che unisce le due unità immobiliari in una sola porzione abitativa.

Si allega al presente avviso, scheda grafica rappresentativa dell'attuale passaggio di collegamento esistente tra i Lotti 1 e 2.

Ai fini della miglior commerciabilità della Procedura Esecutiva immobiliare, si è infatti stabilito di suddividere in Lotti di vendita indipendenti il bene, provvedendo sia alla sua divisione fisica (attraverso la chiusura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura), nonché la conseguente riattivazione di un contatore elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico, con oneri a carico del primo aggiudicatario (per ciò che concerne l'impianto di riscaldamento appare già suddiviso per sua stessa natura con contabilizzatoti di calore su tutti i radiatori esistenti).

Assodate le suddette premesse sin qui enunciate, l'Arch. Fulchiero evidenzia che al fine di ottenere piena corrispondenza con la normativa vigente, chi entrerà in possesso dell'immobile dovrà necessariamente ed inderogabilmente procedere alla sua regolarizzazione amministrativa, mediante la presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., corredata da Segnalazione Certificata di Agibilità a fine lavori, comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico preventiva: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 3.000,00 oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale di Casale Monferrato consistenti in €. 107,00 + €. 47,50 nonché la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €.

516,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 4.500,00.

L'Arch. Fulchiero ritiene utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente alla Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Il tutto oltre spese di chiusura dell'apertura di collegamento tra i Lotti 1 e 2, che resteranno a carico del primo acquirente tra i due Lotti con spese edili stimate dall'Arch. Paolo Fulchiero in Euro 2.200,00, come da perizia.

Di seguito si riporta **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COSTI DI SANATORIA PER IL LOTTO 1**, così come elaborata dall'Esperto stimatore a pagina 54 della perizia di stima alla quale si rimanda:

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare mediante pratica in sanatoria (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	4.500,00	€
Oneri relativi a opere edili ed impiantistiche obbligatorie da effettuare (rif. paragrafo "Regolarità edilizia").	2.200,00	€

** * **

- **Vincoli e oneri condominiali**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, secondo quanto comunicato dall'Amministratore di condomino all'Esperto stimatore e come indicato in perizia.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.487,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Esperto evidenzia in perizia che dall'analisi dei bilanci (consuntivo e preventivo) si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€. 2.210,48 in riferimento alla gestione ordinaria 2024-2025 (con al momento €. 709,68 non onorati dai Debitori Esecutati);

€. 2.986,47 in riferimento al preventivo gestione 2025-2026 (derivanti da: €. 2.276,79 quale preventivo gestione 2025-2026 e €. 709,68 dall'esercizio precedente non onorati).

Non si segnalano spese straordinarie già deliberate.

** * **

Il tutto come si evince sia dagli estratti di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonché dalla scheda catastale rasterizzata, tutti allegati in calce alla Relazione di Stima redatta dall'Arch Paolo Fulchiero alla quale si fa riferimento e che qui si intende per intero richiamata.

LOTTO 2

in Casale Monferrato (AL)

Via della Provvidenza n. 8

Trattasi di lotto formato da:

- APPARTAMENTO adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza;
- relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di SOTTOTETTO, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.

Quanto alla difformità rispetto ai titoli abitativi (LOTTO 2) dall'Esperto è stato rilevato:

- Appartamento: Piano 4-6 - Catasto fabbricati al foglio 36 mapp. 3451 sub. 53, zona cens. 1, cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, sup.cat. 61 mq, rendita € 343,44

  - Normativa urbanistica

    Come da perizia, dal punto di vista urbanistico il Comune di Casale Monferrato è dotato di P.R.G.C. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 06 giugno 1989, n.93-29164 e successive Varianti sino all'ultima attualmente vigente, ovvero la Variante n. 27, approvata con D.C.C. n. 37 del 28/07/2022.

    Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate sia dalle N.D.A. del P.R.G.C. vigente, sia dal Regolamento Edilizio, l'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso "Residenziale" ricadendo entro le cosiddette aree definite quali "Ar - CENTRO STORICO ZONE DI RECUPERO ART. 27 LEGGE 457/78", normate dal relativo articolo 13.2 delle N.D.A.

    La tipologia degli interventi eseguibili in detta zona risulta essere orientata al recupero delle preesistenze, secondo i criteri e le indicazioni specifiche della Tav3d ("Sviluppi relativi al centro storico - parte orientale").

    Più precisamente, trattandosi di aree "Ar" di cui il piano prevede la conservazione allo stato di fatto, quest'ultime possono essere oggetto sia di interventi manutentivi generici, sia di Manutenzione straordinaria (MS), sia ancora di Ristrutturazione edilizia di tipo "a" (REa), solamente nei casi e nei modi previsti dalle rispettive norme di riferimento.

  - **Corrispondenza catastale**

    Come da perizia, non sussiste corrispondenza catastale.

    A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, da parte dell'Esperto stimatore della scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo […], l'Esperto ha rilevato in perizia quanto segue:

L'ultimo aggiornamento catastale è stato presentato ed inserito in atti in data 21/09/1998 [...]: esiste piena corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato nella suddetta planimetria, come verificato durante le operazioni di sopralluogo per ciò che riguarda l'appartamento ubicato al quarto piano; si rilevano invece discordanze in merito alla pertinenza accessoria inserita nel sottotetto al sesto piano. Allo stato attuale infatti tale pertinenza accessoria appare essere un ambiente unico con quella ad Est rispetto alla suddetta, con cui condivide anche l'ingresso da unica porta del corridoio comune. Inoltre non compare in banca dati un Elaborato Planimetrico dettagliato del quarto piano.

Al tal proposito, l'Arch . Fulchiero evidenzia si dovrà necessariamente provvedere a delimitare le diverse proprietà, mediante elevazione di un tramezzo divisorio con rispettive porte d'ingresso alle porzioni di sottotetto.

- **Costi di regolarizzazione catastale (lotto 2)**

Di conseguenza, come successivamente ribadito all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia", si dovrà procedere alla **regolarizzazione catastale** mediante pratica "Docfa" (con inserimento di relativo Elaborato Planimetrico di riferimento), con spese tecniche stimate pari a circa €. 1.250,00 (oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), oltre ai Diritti catastali pari a €. 140,00 con importo totale complessivo pari a circa €. 1.740,00.

Si precisa inoltre che le opere edilizie indicate nel paragrafo "Regolarità edilizia", necessarie per adeguare lo stato dei luoghi alla suddivisione in Lotti di vendita, non necessiteranno di relativo aggiornamento catastale.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U., che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima dell'Arch. Paolo Fulchiero alla quale si rimanda e che qui si intende integralmente richiamata.

- Regolarità edilizia:

Come da perizia, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di "Richiesta di accesso ai documenti amministrativi" - pratiche edilizie - trasmessa telematicamente dall'Esperto stimatore al Settore Pianificazione Urbana e Ambientale del Comune di Casale Monferrato in data 20/08/2026 con codice SUGEN-2026-0015325 e di relativi accertamenti dallo stesso effettuati presso lo stesso in data 09/09/2026 [...], l'Arch. Fulchiero evidenzia che sono stati rinvenuti n. 4 diversi Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, di cui ben tre utili ai fini della definizione dello Stato legittimo dell'immobile ed allegati in calce, di seguito elencati nel dettaglio:

- "Concessione Edilizia" n. 249-62, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 28/12/1962 [...], avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;
- "Condono edilizio" n. 1351-97, con provvedimento rilasciato dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 26/03/1997 [...], avente per oggetto: "MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E DI PROSPETTO NEI LOCALI USO SOLAIO SITI NEL SOTTOTETTO E NEL NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA 249/1962", sito in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;
- "Autorizzazione" n. 23-92, rilasciata dal Comune di Casale Monferrato (AL) in data 27/02/1992 [...], avente per oggetto: "ESECUZIONE OPERE INTERNE ART. 26 L. 47 DEL 28.02.85 DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 8;

- "Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)" n. 356-2009, presentata al Comune di Casale Monferrato (AL) in data 05/09/2009 con prot. 2009/27508 [...], avente per oggetto: "RIFACIMENTO COPERTURA IN CEMENTO-AMIANTO", sita in Casale Monferrato (AL), Via della Provvidenza n. 6-8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

** * **

- **Costi di regolarizzazione edilizia (lotto 2)**

Dagli accertamenti si rilevano n. 3 Titoli utili ai fine della determinazione dello Stato legittimo dell'immobile, nello specifico rappresentati dalla "Concessione Edilizia" n. 249 del 28/12/1962, dal "Condono edilizio" n. 1351 con provvedimento rilasciato in data 26/03/1997 e dall'Autorizzazione n. 23 del 27/02/1992.

A tal proposito l'Arch. Fulchiero ritiene utile sottolineare che il D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120, ha aggiornato l'art. 9 bis del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001), introducendo per gli immobili o per le singole unità immobiliari un ulteriore elemento di qualificazione attraverso la definizione di "Stato legittimo", da intendersi come il risultato costruttivo che si ha in dipendenza dei lavori effettuati in conformità a un Titolo edilizio e che comporta la verifica di assenza sia di violazioni urbanistiche ed edilizie, sia di variazioni di destinazioni d'uso rispetto a quelle assentite. Tale "Stato legittimo" deriva dalla rispondenza dello stato di fatto con l'originario Titolo abilitativo, o Titoli successivi relativi sino all'ultimo intervento edilizio.

Nel caso di specie, attraverso il confronto e l'analisi dei vari Elaborati grafici progettuali associati ai suddetti Titoli edilizi, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'attuale assetto dell'unità immobiliare, l'Esperto ha rilevato le seguenti incongruenze:

- in riferimento alla porzione abitativa estesa al quarto piano, la composizione attuale dell'unità immobiliare non collima con quanto riportato nella tavola grafica associata all'Autorizzazione n. 23 del 27/02/1992, risultando invece estremamente più aderente agli elaborati grafici associati alla "Concessione Edilizia" n. 249 del 28/12/1962, ovvero quella nativa del fabbricato. Tuttavia, essendo agli Atti l'ultima Autorizzazione suddetta che indica anche i vani in realtà collegati all'unità immobiliare adiacente di cui al Lotto n. 1, si dovrà procedere alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dei luoghi;
- relativamente alla pertinenza accessoria inserita nel sottotetto al sesto piano, come predetto al paragrafo "Dati catastali" ad oggi la stessa appare essere un ambiente unico con quella ubicata ad Est rispetto alla suddetta, con cui condivide anche l'ingresso da unica porta del corridoio comune. Sarà dunque necessariamente obbligo del futuro acquirente provvedere a delimitare le diverse proprietà, mediante elevazione di un tramezzo divisorio con rispettive porte d'ingresso alle porzioni di sottotetto.

Inoltre, come già riportato nella descrizione del Lotto n. 1, il primo potenziale acquirente di uno dei due Lotti di vendita dovrà ineluttabilmente provvedere alla tamponatura interna del varco attualmente esistente che unisce le rispettive unità immobiliari in una sola porzione abitativa.

Si allega al presente avviso, scheda grafica rappresentativa dell'attuale passaggio di collegamento esistente tra i Lotti 1 e 2.

Ai fini della miglior commerciabilità della Procedura Esecutiva immobiliare, si è infatti stabilito di suddividere in Lotti di vendita indipendenti il bene attuale, provvedendo sia alla sua divisione fisica (attraverso la chiusura del varco di comunicazione mediante elevazione di parete in laterizio, intonacatura da entrambi i lati e successiva verniciatura), nonché la conseguente riattivazione di un contatore

elettrico per ciascuna unità immobiliare con contestuale revisione dell'impianto elettrico, a carico del primo aggiudicatario del lotto 1 o 2 (per ciò che concerne l'impianto di riscaldamento appare già suddiviso per sua stessa natura con contabilizzatori di calore su tutti i radiatori esistenti).

Assodate le suddette premesse si qui enunciate, al fine di ottenere piena corrispondenza con la normativa vigente, l'Arch. Fulchiero evidenzia in perizia che chi entrerà in possesso dell'immobile dovrà inderogabilmente procedere alla sua regolarizzazione amministrativa, mediante la presentazione di "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A.) in Sanatoria" ai sensi art. 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., corredata da Segnalazione Certificata di Agibilità a fine lavori, comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 2.200,00 oneri previdenziali 4% o 5% ed IVA 22% esclusi), i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale di Casale Monferrato consistenti in €. 107,00 + €. 47,50 nonché la relativa oblazione in Sanatoria, con onere quantificabile a partire da €. 516,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 3.500,00.

È altresì utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente alla Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Di seguito si riporta **TABELLA RIEPILOGATIVA DEI COSTI DI SANATORIA PER IL LOTTO 2**, così come elaborata dall'Esperto stimatore a pagina 56 della perizia di stima alla quale si rimanda:

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri relativi alla regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare	1.740,00	€

mediante pratica “Docfa” (rif. paragrafo “Dati catastali”)		
Oneri relativi alla regolarizzazione edilizia dell’unità immobiliare mediante pratica in sanatoria (rif. paragrafo “Regolarità edilizia”).	3.500,00	€
Oneri relativi a opere edili ed impiantistiche obbligatorie da effettuare (rif. paragrafo “Regolarità edilizia”).	2.800,00	€

** * **

- **Vincoli e oneri condominiali**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, secondo quanto comunicato dall’Amministratore di condomino all’Esperto stimatore e come indicato in perizia.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.917,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.834,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L’Esperto evidenzia in perizia che dall'analisi dei bilanci (consuntivo e preventivo) si evince che le spese condominiali in capo all'unità immobiliare oggetto di Procedura Esecutiva risultano essere, rispettivamente, pari a:

€. 3.149,21 in riferimento alla gestione ordinaria 2024-2025 (al momento non onorati dai Debitori Esecutati);

€. 5.834,00 in riferimento al preventivo gestione 2025-2026 (derivanti da: €. 2.684,79 quale preventivo gestione 2025-2026 e €. 3.149,21 dall'esercizio precedente non onorati).

Non si segnalano spese straordinarie già deliberate.

** * **

Il tutto come si evince sia dagli estratti di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonché dalla scheda catastale rasterizzata, tutti allegati in

calce alla Relazione di Stima redatta dall'Arch Paolo Fulchiero alla quale si fa riferimento e che qui si intende per intero richiamata.

LOTTO 3

in Rosignano Monferrato (AL)

Via Michele Amatore n. 11

Trattasi di lotto formato da:

- EDIFICIO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale.

  Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.

Quanto alle difformità rispetto ai titoli abitativi (LOTTO 3) dall'Esperto è stato rilevato:

- Civile abitazione: Piani S1-T-1 - Catasto fabbricati al foglio 7 mapp. 471 sub. 1, cat. A/4, Cl. 2, vani 6, sup.cat. 155 mq, rendita € 238,6
  - Normativa urbanistica

    Come indicato in perizia, alla quale sempre si rimanda, dal punto di vista urbanistico il Comune di Rosignano Monferrato è dotato di Piano Regolatore Regionale Intercomunale, approvato con D.G.R. n. 94-28053 in data 13.09.1983 e successive Varianti al P.R.G.I. sino all'attuale "PROGETTO PRELIMINARE per la Variante strutturale al P.R.G.I.", adottata con D.C.C. n. 24 del 04/09/2023.

    Dall'esame delle tavole grafiche e dalle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ricavate dalle Norme Tecniche di Attuazione, la destinazione urbanistica associata al bene

immobile ricade entro: "Aree edificate di tipo B1", regolamentata all'interno delle Norme Tecniche d'attuazione (N.T.A.).

Tali zone sono definite come: "aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico".

Al rispettivo art. 9, punto b) delle N.T.A. sono riportati i tipi di intervento previsti, tra cui si rileva: "sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta può essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti".

Ulteriori prescrizioni circa gli specifici parametri d'intervento sono indicate all'interno di dette N.T.A. Si specifica inoltre che il Comune di Rosignano Monferrato appartiene alla core zone de "Il Monferrato degli Infernot", componente del sito UNESCO "I Paesaggi Vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Pertanto eventuali interventi edilizi che andranno ad incidere sulla mutazione dell'aspetto esterno dell'edificio dovranno essere preliminarmente vagliati dalla locale Commissione paesaggistica.

- <u>Corrispondenza catastale</u>

Come indicato in perizia, non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, da parte dell'Esperto stimatore della scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'intero edificio e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo […], l'Arch. Fulchiero rileva quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata ed inserita in atti, in data 27/12/1939 con scheda n. 255158.

Si rilevano in perizia le seguenti difformità:

- al piano seminterrato risulta indicato un piccolo vano, oggi non più esistente, inserito a Nord-Est verso Via Amatore;
- al piano primo sono indicati sia un wc che un vano ricavato in posizione retrostante con accesso diretto dalla camera: nella composizione attuale tali ambienti appaiono uniti, coincidendo interamente con l'attuale bagno, mediante chiusura della porta retrostante di collegamento e presenza di n. 2 nicchie interne.

Pertanto, al fine di ottenere piena corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi, fermo restando quanto dettagliato al paragrafo "Regolarità edilizia", l'Esperto evidenzia che si dovrà procedere alla regolarizzazione in banca dati catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 600,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali a partire da €. 70,00 ovvero pari ad un importo complessivo quantificabile in circa €. 840,00.

L'Esperto precisa inoltre che, al Catasto terreni, la particella 471 su cui insiste il fabbricato comprende anche l'unità immobiliare adiacente, contrassegnata dal sub. 2, la quale risulta estranea alla presente Procedura.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata, allegate alla presente Relazione di Stima redatta dall'Arch. Paolo Fulchiero alla quale rimanda e che qui si intende integralmente richiamata.

L'Esperto segnala infine che, per mero errore materiale, nella Visura catastale è riportato solamente "Piano T" anziché "Piano S1,T,1" come in realtà risulta strutturato l'edificio.

- Regolarità edilizia:

Come da perizia, la costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di "Richiesta accesso agli Atti", trasmessa telematicamente dall'Esperto stimatore in data 02/11/2024 all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti effettuati in data 11/11/2024 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia dell'edificio, è stato rinvenuto un solo Atto amministrativo di natura Urbanistico-edilizia (consultabile solamente in banca dati ma non fisicamente in copia cartacea), nel dettaglio:

- "Comunicazione di manutenzione Straordinaria" n. 06/2013, depositata presso il Comune di Rosignano Monferrato (AL) con prot. n. 2298/2013 del 17/05/2013 [...] per interventi in Rosignano M.to, Via Amatore n. 11.

  Tale Titolo edilizio si riferisce ad intervento di revisione e rinnovamento del manto di copertura dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

** * **

- **Costi di sanatoria (lotto 3)**

Per sanare le opere difformi e ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, L'Esperto evidenzia che risulterà necessario procedere alla loro regolarizzazione, mediante presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria, stante le variazioni di tramezzi interni, ai sensi art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività" del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti

obblighi onerosi, nello specifico: le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 1.000,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), la relativa oblazione in sanatoria, quantificata ai sensi di legge in €. 1.032,00 nonché i Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 50,00 per un importo totale complessivo (spese tecniche comprese) non inferiore a circa €. 2.360,00.

L'Esperto stimatore ritiene altresì utile rammentare che, ai sensi dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., la domanda attinente alla Sanatoria dovrà essere presentata "entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Per tutto quanto sopra si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Arch. Paolo Fulchiero, che si intende qui integralmente richiamata.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Gli immobili, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.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.

*****

Gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 sono occupati dal debitore esecutato, mentre il lotto 3 risulta libero da persone ma parzialmente occupato da beni mobili di proprietà dei soggetti esecutati.

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

e precisamente:

LOTTO 1

in **CASALE MONFERRATO (AL)**

Via della Provvidenza n. 4

Trattasi di lotto formato da:

- appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) servito da vano scala comune e ascensore con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****.

  L'edificio costituente il condominio presenta solamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza.
- relativa cantina, quale pertinenza esclusiva, ubicata al piano interrato con accesso da vano scala condominiale.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

- foglio 36 mapp. 3450 sub. 17, zona cens. 1, cat. A/2, Cl. 3, cons. 8 vani, sup.cat. 179 mq, rendita € 929,62, graffato con mappale 3451 sub. 51.

Confinante con:

I confini del mappale 3450 su cui insiste il condominio ospitante una porzione di tale unità immobiliare risultano essere:

- a Nord con il mappale 3451;

- a Est con Via della Provvidenza;

- a Sud con il mappale 3699;

- a Ovest con i mappali 4095 e 3451.

Invece i confini dell'intero mappale 3451 ospitante a sua volta l'altro condominio con la rimanente porzione dell'appartamento sono:

- a Nord con Via Solferino;

- a Est con Via della Provvidenza e con il mappale 3450;

- a Sud con il mappale 3450;

- a Ovest con i mappali 5075, 3453 e 4086.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto (ubicato al quarto piano), sono:

- a Nord con vano scala, ascensore e utilità comuni (sub. 18) e con altra unità immobiliare

rappresentata dal mapp. 3450, sub. 53 coincidente con il Lotto n. 2 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;

- a Est con vuoto su Via della Provvidenza;

- a Sud con vuoto sul mappale 3699;

- a Ovest con vuoto sui mappali 4095 e 5075.

Infine le coerenze della cantina associata ed individuata a piano interrato appaiono essere:

- a Nord con corridoio e utilità comuni (sub. 18);

- a Est con corridoio e utilità comuni (sub. 18);

- a Sud con terrapieno;

- a Ovest con terrapieno.

Il tutto come si evince sia dagli estratti di mappa catastale, sia attraverso l'Elaborato Planimetrico di riferimento, nonché dalla scheda catastale rasterizzata, tutti allegati in calce alla Relazione di Stima redatta dall'Arch. Paolo Fulchiero alla quale si rimanda.

Parti comuni (lotto 1): Si precisa che trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:

- ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che alla cantina interrata (individuato dal subalterno 18).

Si sottolinea, come meglio dettagliato al paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", che l'ascensore appare essere sia di utilità comune condominiale, sia con possibilità di sbarco esclusivo all'interno dell'unità immobiliare.

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" della perizia).

Il tutto come evidenziato nella perizia dell'Arch Paolo Fulchiero, di cui è necessario prender visione e che si intende qui integralmente richiamata.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile (LOTTO 1), nella perizia di stima

viene evidenziato dall'Arch. Fulchiero che:

- Edificio è in condizioni statico-strutturali congrue.
- Non è stato possibile per l'Esperto, stante la considerevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che appare a tetto piano ovvero dotata di lastrico solare.
- La facciata principale esterna appare in condizioni di conservazione sufficienti, così come le finiture interne delle parti comuni del condominio.
- L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni sufficienti, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare è abitata: ciononostante tutte le finiture risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato (tranne una minima porzione di pavimenti successivamente sostituiti) e necessitano oltremodo di essere rinnovate. Si segnala la presenza di un paio di macchie conseguenti a infiltrazioni d'acqua probabilmente dal lastrico solare della copertura, riscontrate sul soffitto in una camera da letto e nel bagno principale.

  Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'Esperto ritiene che il bene potrebbe assumere connotati decisamente superiori e qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, avendo le caratteristiche per divenire un'abitazione di pregio.
- Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

LOTTO 2

in **CASALE MONFERRATO (AL)**

Via della Provvidenza n. 8

Trattasi di lotto formato da:

- APPARTAMENTO adibito a civile abitazione, ubicato al quarto piano (quinto fuori terra)

servito da vano scala comune dotato di ascensore, inserito all'interno del Condominio **** Omissis ****. L'edificio costituente il condominio presenta unicamente accesso pedonale direttamente affacciante su Via della Provvidenza;

- relativa pertinenza accessoria rappresentata da porzione di SOTTOTETTO, ubicato al sesto piano, raggiungibile dal vano scala condominiale.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

- foglio 36 mapp. 3451 sub. 53, zona cens. 1, cat. A/2, Cl. 2, vani 3,5, sup.cat. 61 mq, rendita € 343,44

Confinante con:

I confini del mappale 3451 su cui insiste il condominio ospitante l'unità immobiliare in oggetto risultano essere:

- a Nord con Via Solferino;

- a Est con Via della Provvidenza e con il mappale 3450;

- a Sud con il mappale 3450;

- a Ovest con i mappali 5075, 3453 e 4086.

Nello specifico, le coerenze dell'appartamento in oggetto (ubicato al quarto piano), sono:

- a Nord con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare;

- a Est con vuoto su Via della Provvidenza e con altra unità immobiliare rappresentata dal mapp. 3450, sub. 17 graffato con mapp. 3451, sub. 51, coincidente con il Lotto n. 1 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;

- a Sud con altra unità immobiliare rappresentata dal mapp. 3450, sub. 17 graffato con mapp. 3451, sub. 51, coincidente con il Lotto n. 1 della presente Procedura Esecutiva immobiliare;

- a Ovest con vuoto sul mappale 3453 e con vano scala condominiale.

I confini della pertinenza accessoria, individuata nel sottotetto al sesto piano appaiono essere:

- a Nord con altra unità immobiliare;

- a Est con altra unità immobiliare e con vuoto sul mappale 3450;

- a Sud con vuoto sul mappale 3450;

- a Ovest con vuoto sul mappale 5075.

Parti comuni (lotto 2): Si precisa che trattandosi di unità immobiliare inserita in un contesto condominiale, si rilevano le seguenti parti comuni:

- ingresso condominiale con relativo vano scala dotato di ascensore e corridoi comuni, sia di accesso all'unità immobiliare che al sottotetto nell'ultimo piano (sebbene gli stessi non abbiano un identificativo catastale di riferimento).

Ne consegue che le relative spese connesse alla gestione di tali porzioni comuni saranno ripartite in quote millesimali ed addebitate tra le varie proprietà (si rimanda a tal proposito al successivo paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" della perizia).

Il tutto come evidenziato nella perizia dell'Arch Paolo Fulchiero, di cui è necessario prender visione e che si intende qui integralmente richiamata.

Servitù, censo, livello, usi civici

Si rileva che allo stato attuale, per accedere alla porzione di pertinenza accessoria ubicata nel sottotetto, si deve necessariamente attraversare la proprietà adiacente, in quanto entrambe sono individuate in un unico ambiente, con cui condividono anche la porta d'ingresso dal corridoio condominiale; pertanto si rileva una sorta di servitù dettata dalla stessa natura edificatoria, superabile come meglio dettagliato all'interno dei paragrafi "Dati catastali" e "Regolarità edilizia".

Il tutto come evidenziato nella perizia dell'Arch Paolo Fulchiero, di cui è necessario prender visione e che si intende qui integralmente richiamata.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile (LOTTO 2), nella perizia di stima viene evidenziato dall'Arch. Fulchiero che:

- L'edificio è in condizioni statico-strutturali congrue.

- Non è stato possibile per l'Esperto, stante la notevole altezza del palazzo, appurare visivamente il grado di conservazione della copertura, che si presume essere in condizioni di conservazione idonee, essendo stata rifatta nel settembre 2009 come peraltro dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia".
- La facciata principale esterna appare in buone condizioni di conservazione, mentre le finiture interne delle parti comuni del condominio risultano ordinarie ma di conservazione sufficiente.
- L'appartamento in oggetto al suo interno mostra condizioni discrete, anche in considerazione del fatto che l'unità immobiliare risulta essere quotidianamente abitata: ciononostante la totalità delle finiture interne risale all'epoca di costruzione del fabbricato, necessitando pertanto un'integrale riqualificazione.

  Tuttavia, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia interna, l'Esperto rileva che l'unità immobiliare potrebbe assumere connotati migliori e maggiormente qualificanti da un punto di vista del comfort abitativo, possedendo capacità per divenire sia un'abitazione principale, sia un bene immobile da mettere a rendita.
- Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici, se non riferite alla contabilizzazione del calore a livello condominiale.

LOTTO 3

in **ROSIGNANO MONFERRATO (AL)**

Via Michele Amatore n. 11

Trattasi di lotto formato da:

- EDIFICIO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE, elevato su tre piani di cui due fuori terra (oltre ad un sottotetto non abitabile) ospitante al suo interno un'unica abitazione collegata da scala interna di distribuzione verticale.

Il fabbricato, di tipologia terratetto, presenta un doppio affaccio con orientamento Nord-Est e Sud-Ovest, mentre sugli altri due lati appare in aderenza con i manufatti circostanti. Lo stesso risulta essere sprovvisto di cortile.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

- foglio 7 mapp. 471 sub. 1, cat. A/4, Cl. 2, vani 6, sup.cat. 155 mq, rendita € 238,6.

Confinante con:

I confini del bene immobile rappresentato in mappa dalla particella 471 su cui insiste la relativa porzione del fabbricato oggetto di stima risultano essere:

- a Nord-Est con Via Michele Amatore;

- a Sud-Est con mappale 470;

- a Sud-Ovest con Via della Battaglia;

- a Nord-Ovest con altra unità immobiliare insistente sul mappale 471, caratterizzata dal sub. 2, estranea alla Procedura.

Il tutto come meglio specificato da copia di estratto di mappa catastale allegato in calce alla Relazione di Stima qui richiamata e della quale è necessario prendere visione.

Parti comuni (lotto 3): Non rientrando in un contesto condominiale, l'immobile oggetto di stima risulta essere privo di parti comuni.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile (LOTTO 3), nella perizia di stima viene evidenziato dall'Arch. Paolo Fulchiero che:

L'edificio è in condizioni statico-strutturali congrue. A seguito dell'ultimo sopralluogo di ricognizione avvenuto in data 14/07/2026 l'edificio si mostra nelle medesime condizioni già riscontrate in precedenza a fine 2024.

Pertanto il grado di conservazione della copertura appare, per quanto è stato possibile per l'Esperto accertare da esame visivo in loco, oltre ad avvalersi di Google Maps, in condizioni di conservazione sufficienti (ipotesi avvalorata da quanto in proposito dichiarato ai tempi dalla Debitrice in sede di sopralluogo, circa una sua revisione avvenuta nel corso dell'anno

2013 e successivamente accertato mediante ricerca presso l'Archivio edilizio, come enunciato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia"), così come le finiture esterne dell'immobile, nonostante lo stesso appaia non più abitato.

Assenza di tecnologie e caratteristiche specifiche rivolte al contenimento dei consumi energetici.

All'interno si registrano difficoltà ad aprire la porta d'ingresso su Via Michele Amatore (come maggiormente dettagliato da parte del Custode giudiziario Avv. Raffaella Aimone nel proprio "Verbale integrativo di primo accesso all'immobile"), mentre lo stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato al piano terra e piano seminterrato appare in condizioni sufficienti; necessita invece di una manutenzione dedicata, in special modo per ciò che concerne il bagno, il piano primo.

È inoltre visibile la presenza a soffitto di entrambe le camere di segni di muffe, presumibilmente non dovuti ad infiltrazioni, bensì più semplicemente ad una mancata coibentazione dell'estradosso del solaio sul sottotetto a nudo tetto, il quale, essendo per sua stessa natura un ambiente freddo, nelle zone di contatto con i vani residenziali sottostanti manifesta il proliferarsi di tali tipici segnali di famiglie di funghi.

Tuttavia, l'Esperto ritiene che previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia da parte di un potenziale acquirente, il fabbricato potrebbe assumere connotati decisamente superiori ed appaganti da un punto di vista del comfort abitativo.

* * * * *

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'Arch. Paolo Fulchiero, inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

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

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 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, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

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

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

Vercelli, 23 novembre 2026 Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Aimone

Firmato digitalmente da
RAFFAELLA AIMONE

CN = RAFFAELLA AIMONE
SerialNumber = TINIT-MNARFL84C43B041O
C = IT