**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 146/2024

presso il Tribunale di Vercelli

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 8 luglio 2025;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

**AVVISA**

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in **Lotto unico per la piena proprietà (1/1)**;

2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

| | **Prezzo base** | **Aumento minimo** |
|---|---|---|
| **Lotto unico** | **Euro 18.918,00** | Euro 500,00 |

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **12 gennaio 2027** alle **ore 9.30**

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

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la 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**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

**V. NATURA DELL'OFFERTA**

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

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

**VI. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

**VII. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.;

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 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;

## VIII. ALTRI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

All'offerta dovranno essere inoltre allegati:

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia**;
- la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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.

## IX. 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.

## X. CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva RGE 146/2024, lotto unico, versamento cauzione",** dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

**IT64 Z060 8510 0000 0000 1004 496**

con conto corrente intestato al Tribunale di Vercelli – Es. Imm. 146/2024 R.G.E. e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

## XI. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **http://pst.giustizia.it** tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

## XII. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

## ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

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

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

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

**La gara avrà la durata di sei giorni** con data d'inizio il **12 GENNAIO 2027 alle ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **18 GENNAIO 2027 alle ore 12.00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, IN SESSIONI di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione o **nel termine minore indicato nell'offerta**, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva RGE 146/2024, lotto unico, versamento saldo prezzo" il tutto 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.**

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

**Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.:**

L'Esperto evidenzia nella propria perizia quanto segue:

℘ **LOTTO UNICO**

Trattasi di lotto formato da n. 2 beni in Rosignano Monferrato (AL), Strada S. Francesco e precisamente, come da perizia alla quale si rimanda:

℘ **Bene n. 1** composto da appartamento e cantina:

- APPARTAMENTO, inserito in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale; il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno.

  L'appartamento risulta così internamente composto: dalla porta di accesso si entra in un vano d'ingresso che conduce al corridoio-disimpegno ubicato in posizione baricentrica,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avente funzione di filtro distributivo verso i diversi ambienti. Nel dettaglio si rilevano: una piccola camera (non avente la superficie minima per possedere tali requisiti e per la quale si rimanda al rispettivo paragrafo "Regolarità edilizia"), un'ampia camera matrimoniale, un ripostiglio, la cucina abitabile, un soggiorno e il bagno.

Il tutto avente superficie utile calpestabile pari a circa mq. 79, mentre l'altezza interna media utile risulta essere pari a m. 2.95 (nel ripostiglio è presente una piccola porzione con soffitto inclinato). Dal soggiorno si può inoltre accedere a un balcone frontistante lungo tutta l'esposizione a Sud dell'appartamento, avente superficie utile pari a circa mq. 9.00, che completa la dotazione dell'unità immobiliare.

L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale, mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco.

A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonché insistente sul medesimo sedime.

Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative pertinenze (autorimessa rispettivamente trattata dal bene n. 2) nonché le utilità comuni condominiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

- La CANTINA associata all'appartamento e contraddistinta dal sub. 19, ubicata al piano seminterrato, raggiungibile mediante vano scala condominiale con accesso dal relativo cortile condominiale, presenta superficie utile complessiva pari a circa mq. 5.90, altezza interna utile di m. 2.10, con assenza di finestre ma con presenza di impianto elettrico.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ∞ **Bene n. 2** composto da:

- AUTORIMESSA esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 e ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco.

  L'autorimessa ha una superficie utile pari a circa mq. 13.30 e altezza utile interna di m. 2.50, con portone basculante d'ingresso metallico, avente luce netta pari a m. 2.32, senza finestre ma con impianto elettrico con tubi incassati.

  Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.

  L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

- **Corrispondenza catastale**:

  ∞ Bene 1:

  Appartamento: Piano terra - Catasto fabbricati al foglio 7 n. 109 sub. 18, cat. A/2, Cl. 3, cons. 5 vani, sup.cat. 98 mq, rendita € 413,17.

  Cantina: Piano seminterrato – Catasto fabbricati al foglio 7 n. 109 sub. 19, cat. C/2, Cl. U, cons. 5 mq., sup. cat. 6 mq, rendita € 6,97.

  L'Esperto rileva che non sussiste corrispondenza catastale.

  A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di schede planimetriche catastali rasterizzate riferite a entrambe le unità immobiliari e di una loro puntuale verifica svolta durante il sopralluogo finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nelle suddette planimetrie, l'Arch Fulchiero, come da perizia, ha rilevato quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata e inserita in atti, con Protocollo **** Omissis ****, in data 21/05/2024 da Geom. **** Omissis ****: per ciò che concerne la cantina esiste piena e totale corrispondenza, mentre per la porzione abitativa l'Esperto ha rilevato la seguente incongruenza.

Il vano posto a destra rispetto l'ingresso, individuato nella scheda catastale quale "camera", non può essere accatastato come tale, in quanto non avente la superficie utile minima -pari a mq. 9- richiesta ai sensi D.M. 05.07.1975 (per la cui trattazione dettagliata si rimanda al relativo paragrafo "Regolarità edilizia" della perizia di stima).

Pertanto, al fine di procedere a una corretta ridefinizione dell'unità immobiliare, ferme restando le premesse descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia" della perizia, l'Esperto chiarisce che si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale mediante pratica "Docfa", con spese tecniche stimate pari a circa €. 700,00 (oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), oltre a Diritti catastali consistenti in €. 70,00 ovvero pari ad un importo totale quantificabile in circa €. 965,00.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalle schede planimetriche rasterizzate dei beni, allegate alla Relazione di Stima redatta dall'Arch. Fulchiero.

ꝏ Bene 2:

Garage: Piano terra - Catasto fabbricati al foglio 7 n. 650 sub. 6, cat. C/6, Cl. U, cons. 14 mq, sup.cat. 16 mq, rendita € 35,43.

L'Esperto rileva che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Alessandria, di scheda planimetrica catastale rasterizzata riferita all'unità immobiliare



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e di una sua puntuale verifica svolta durante il sopralluogo finalizzato all'accertamento della corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi e quanto riportato

nella suddetta planimetria, l'Arch. Fulchiero, come da perizia, ha rilevato quanto segue.

La pratica di accatastamento è stata presentata e inserita in atti, in data 10/01/1975, da Ing. **** Omissis ****: esiste piena e totale corrispondenza, come verificato durante le operazioni di sopralluogo.

Il tutto come meglio specificato sia dalle visure catastali attuali N.C.T. e N.C.E.U. che dalla scheda planimetrica rasterizzata del bene, allegate alla Relazione di Stima redatta dall'Arch. Fulchiero.

- **Normativa urbanistica**

Per entrambi i beni (appartamento con cantina + garage) si rimanda a quanto riportato dall'Esperto stimatore a pagine 23 e 24 della perizia.

- **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Bene 1: Appartamento e cantina.**

Si riporta di seguito quanto indicato dall'Arch. Paolo Fulchiero nella propria perizia e precisamente:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 20/03/2025 dall'Esperto stimatore all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti dallo stesso eseguiti in data 14/04/2025 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizia del fabbricato nel suo complesso, l'Arch. Fulchiero riporta che sono stati rinvenuti complessivamente n. 5 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, e nel dettaglio:

- "Licenza Edilizia" n. **** Omissis ****, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 27/12/1971), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE", ubicato in Rosignano M.to (AL) al Fg. 7;
- "Licenza Edilizia", rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 17/06/1972), avente per oggetto: "VARIANTI AL FABBRICATO DA COSTRUIRSI IN VIA MADONNA DELLE GRAZIE DI CUI ALLA LICENZA N. **** Omissis **** DEL **** Omissis ****", ubicato in Rosignano M.to (AL);
- "Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis ****, dal Sig. **** Omissis **** in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio San Francesco, avente per oggetto: "SANATORIA PER DIFFORMITÀ DI PROSPETTI SUL CONDOMINIO SAN FRANCESCO DI ROSIGNANO", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1;
- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis ****, dal Sig. **** Omissis **** in qualità di Amministratore pro tempore del Condominio San Francesco, avente per oggetto: "TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE ESTERNE, RIFACIMENTO DEI FRONTALINI DEI BALCONI E RIPRISTINO LATTONERIE", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1 (tale pratica edilizia, di cui



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non sono mai stati eseguiti i lavori, non viene allegata dall'Esperto alla Relazione di Stima in quanto non pertinente);

- "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)", depositata presso il Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** con prot. n. **** Omissis ****, dalla Sig.ra **** Omissis ****, avente per oggetto: "DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI", ubicato in Rosignano M.to (AL), Strada S. Francesco n. 1.

In merito alla definizione dello Stato Legittimo dell'immobile, mediante relativo accesso agli Atti l'Esperto ha è potuto risalire ai Titoli edilizi nativi dell'edificio condominiale.

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, in particolar modo, l'Esperto riferisce in perizia che si può dunque confermare la legittimità dell'intero stabile condominiale in virtù della correlazione tra la "Licenza Edilizia" originaria n. **** Omissis **** del **** Omissis ****, la sua relativa Variante, rilasciata in data **** Omissis ****, nonché, soprattutto sia la S.C.I.A. prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** quale Sanatoria riferita alle parti comuni condominiali, sia ancora la C.I.L.A. prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

inerente invece alla Sanatoria interna dell'appartamento. Tuttavia, a seguito analisi degli elaborati grafici a corredo dei Titoli abilitativi precedentemente dettagliati, confrontati con lo stato dei luoghi ed in particolar modo riferiti all'ultima C.I.L.A. prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis **** l'Esperto ha rilevato la seguente incongruenza interna, che si raccorda con quanto già indicato nel paragrafo "Dati catastali" della perizia (alla quale sempre si rimanda):

- il vano individuato nella planimetria alla destra rispetto l'ingresso dell'appartamento, indicato nella pianta piano terreno -stato attuale- come "camera", avente una superficie pari a mq. 8.69, non può essere denominato come tale, in quanto non rispettante la superficie minima utile richiesta dall'art. 2 del D.M. 05.07.1975, che recita: "le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona".

Di conseguenza, alla luce di quanto esposto, l'Arch. Fulchiero ritiene che, per ottenere piena corrispondenza con lo stato dei luoghi, risulterà necessario procedere a una regolarizzazione mediante presentazione di "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)" per cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie, ai sensi del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., comportante l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi.

Quanto ai costi di sanatoria l'Esperto stima – per il bene 1 – che le spese tecniche per la presentazione del Titolo edilizio (quantificabili in €. 750,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi) e i relativi Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale consistenti in €. 50,00 per un importo totale complessivo pari a circa €. 1.010,00.

ᔓ**Bene 2: Garage**.

Si riporta di seguito quanto indicato dall'Arch. Paolo Fulchiero nella propria perizia,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dando particolare risalto ai costi di regolarizzazione, e precisamente:

**L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985**. La costruzione non 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 ai documenti da cittadini", trasmessa telematicamente in data 20/03/2025 dall'Esperto stimatore all'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL) e di relativi accertamenti dallo stesso effettuati in data 14/04/2025 presso il medesimo ufficio, estesi anche ai proprietari precedenti e risalenti all'intera filiera di Atti e Titoli edilizi ovvero alla storia edilizia del fabbricato nel suo complesso, l'Esperto ha potuto rinvenire complessivamente n. 2 Atti amministrativi di natura Urbanistico-edilizia, specifici nei confronti delle autorimesse nel dettaglio:

- "Licenza Edilizia" n. **** Omissis ****, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 27/12/1971), avente per oggetto: "NUOVA COSTRUZIONE", ubicato in Rosignano M.to (AL) al Fg. 7;
- "Licenza Edilizia", rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** al Sig. **** Omissis **** (a seguito di domanda presentata dallo stesso e sentito il parere della Commissione Edilizia del 17/06/1972), avente per oggetto: "VARIANTI AL FABBRICATO DA COSTRUIRSI IN VIA MADONNA DELLE GRAZIE DI CUI ALLA LICENZA N. **** Omissis **** DEL **** Omissis ****", ubicato in Rosignano M.to (AL).

L'Esperto precisa che a seguito di accertamenti tecnici, svolti anche di concerto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Pianificazione Edilizia e Territorio del Comune di Rosignano Monferrato (AL), non sono emersi Titoli edilizi che possano in qualche



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modo legittimare la costruzione del basso fabbricato ospitante le autorimesse. Sebbene le stesse siano state correttamente accatastate e inserite in banca dati sin dal 1975, a livello edilizio-urbanistico, infatti, non se ne ha riscontro se non in una Planimetria generale associata alla "Licenza Edilizia" n. **** Omissis ****, rilasciata dal Comune di Rosignano M.to (AL) in data **** Omissis **** in cui, tuttavia, le medesime vengono solamente indicate come posti auto scoperti, privi dunque di consistenza volumetrica.

L'Arch. Fulchiero rileva, pertanto, che al fine di provvedere a una regolarizzazione integrale che corrisponda con lo Stato dei luoghi, verificata da parte dello stimatore medesimo la sua fattibilità, occorrerà necessariamente presentare (per la singola autorimessa oggetto di stima oppure in forma associata per l'intero blocco edilizio), richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi art. 31 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

Quanto ai costi di sanatoria per il bene 2, l'Esperto preventiva in perizia che tale procedura comporterà l'adempimento dei seguenti obblighi onerosi, **nello specifico individuati nel caso di presentazione di Sanatoria per la singola autorimessa**: le spese tecniche per la redazione del Titolo edilizio e di approvazione in Commissione Locale per il Paesaggio (quantificabili in €. 1.800,00 oneri previdenziali 4% o 5% e IVA 22% esclusi), i costi da sostenere per la Relazione Strutturale, con relative prove di calcolo e Relazione di calcolo (stimati in €. 2.500,00), i relativi Diritti di Segreteria da versare all'Amministrazione comunale variabili tra €. 80,00-130,00 e, infine, l'Oblazione in Sanatoria, da sostenere riferita al contributo per Costo di Costruzione, stimata pari a circa €. 1.200,00 per un importo totale complessivo pari a circa €. 6.135,00.

A tal proposito l'Arch Fulchiero ritiene estremamente utile rammentare che, ai sensi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i., affinché la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria possa essere accolta, la stessa dovrà essere "presentata entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità giudiziaria".

Come indicato a pagina 1 dell'ordinanza di vendita si evidenzia, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione, che l'Arch. Fulchiero ha dichiarato che la regolarizzazione urbanistica, i cui costi sono stati stimati a pag. 26 della relazione di stima, è possibile anche in via autonoma da parte dell'aggiudicatario, perché l'autorimessa ha un proprio censimento catastale, distinto e diverso dalle restanti autorimesse.

** * **

**PRECISAZIONE RISPETTO ALL'INCIDENZA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DEI SINGOLI BENI RISPETTO AL VALORE DI STIMA INIZIALE DEGLI STESSI (CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL BENE 2 – GARAGE), NONCHÉ SULLA QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI 1 E 2**

Si precisa, come richiesto dal Giudice dell'esecuzione e tenuto conto soprattutto dell'incidenza dei costi di regolarizzazione del bene 2 (garage) rispetto al valore dello stesso, che il prezzo base iniziale del Lotto unico pari a Euro 44.840,00 è stato calcolato tenendo conto dei deprezzamenti indicati a pag. 31 della relazione di stima (ossia appartamento con cantina € 43.475,00 + autorimessa € 1.365,00).

Per il dettaglio dei costi stimati di sanatoria vedasi pagine 25 e 31 (bene 1 - appartamento con cantina), nonché pagine 26 e 31 (bene 2 – garage) della perizia di stima redatta dall'Arch. Paolo Fulchiero.

** * **

**Stato conservativo dell'immobile**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene *1: Appartamento e cantina***.

Nella perizia di stima, l'Esperto evidenzia che l'edificio si trova in condizioni statico-strutturali congrue, precisando che non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia l'Esperto stimatore presume essere in condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne dell'immobile, sufficienti ma non certo di pregiata qualità.

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

All'interno lo stato di conservazione e di manutenzione sia dell'appartamento che della cantina appaiono in condizioni modeste, in particolar modo causa del fatto che l'unità immobiliare non risulta al momento abitata. I serramenti esterni come le porte interne, nonché alcune finiture (es. pavimenti e impianto elettrico) risalgono all'epoca della costruzione del condominio, avvenuta nei primi anni '70 (come maggiormente dettagliato all'interno del paragrafo "Regolarità edilizia" della perizia alla quale si rimanda), al contrario del bagno che l'Esperto precisa essere frutto di un recente intervento di rinnovamento.

L'Arch. Fulchiero evidenzia inoltre che, previo un efficace intervento di recupero e di rivalorizzazione edilizia, l'appartamento in oggetto - così come l'intero edificio condominiale - potrebbero assumere connotati anche superiori da un punto di vista del comfort abitativo.

- **Bene *2: Garage.***

Nella perizia di stima, l'Esperto evidenzia che il box è inserito in un basso fabbricato ospitante le varie autorimesse in condizioni statico-strutturali congrue.

Come per lo stabile in cui sono ubicati appartamento e cantina, precisa che non è stato possibile verificare il grado di conservazione della copertura, che tuttavia si presume in



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condizioni manutentive adeguate, così come le finiture esterne ed interne del bene, apprezzabili alla vista.

Il serramento d'ingresso (basculante) risulta funzionante e maneggevole.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia dell'Arch. Paolo Fulchiero, che qui si intende integralmente richiamata, nonché dalla documentazione fotografica allegata.

** * **

**Parti comuni**

Per tutti i beni oggetto di perizia, come già riportato nella stessa al paragrafo "Consistenza immobile", trattandosi di unità immobiliari inserite in un contesto condominiale l'Esperto ha rilevato le seguenti parti comuni, rappresentate sia da locale tecnico, sia da cortile interno condominiale, sebbene le stesse non siano accatastate con un proprio subalterno univoco.

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

** * **

**Servitù, censo, livello, usi civici**

- **Bene *1: Appartamento e cantina***.

  L'Arch. Fulchiero rileva che la porzione abitativa in oggetto risulta essere gravata, per sua stessa natura edificatoria, da servitù di passaggio sulla propria area scoperta esterna, la quale consente l'accesso ai gradini del successivo appartamento adiacente, ubicato a Ovest rispetto al manufatto oggetto di Relazione di Stima.

  Inoltre, per accedere alla cantina, si deve necessariamente passare dal vano scala condominiale ubicato a Ovest, con accesso da quest'ultimo verso il piano seminterrato.

  Inoltre, l'intero condominio insistente sul mappale 109 è gravato da servitù passiva di passaggio nei confronti delle autorimesse adiacenti, gravanti sul mappale 650, le quali



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

hanno diritto di accedere al sedime del condominio in oggetto per entrare all'interno di ciascun garage.

- **Bene *2: Garage.***

L'Arch. Fulchiero rileva che l'autorimessa oggetto di Stima gode, come tutte le altre omologhe, di servitù attiva di passaggio nei confronti del sedime condominiale in quanto, per accedere al basso fabbricato ospitante le autorimesse, catastalmente identificato in maniera univoca dal mappale 650, si deve necessariamente transitare dal cortile comune condominiale insistente sul mappale 109.

* * *

**Quanto allo stato di occupazione**, l'appartamento e la cantina sono liberi da persone ma entrambi ancora occupati da beni mobili, mentre il garage è oggetto di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura: il bene (garage) verrà rilasciato a seguito di aggiudicazione.

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'appartamento e la cantina sono liberi da persone ma entrambi occupati da beni mobili, mentre il garage è oggetto di contratto di locazione transitorio e non opponibile alla procedura: il bene verrà rilasciato a seguito di aggiudicazione.

Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 decimo 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.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*****

**DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI**

in **ROSIGNANO MONFERRATO (AL)**

Strada S. Francesco n. 6

e precisamente:

**LOTTO UNICO**

Trattasi di lotto formato da più beni in Rosignano Monferrato (AL), Strada S. Francesco 6 e precisamente, come da perizia alla quale si rimanda:

- *Bene 1*: composto da due beni e precisamente:

  Unità immobiliare quale appartamento, inserita in edificio di civile abitazione denominato "Condominio San Francesco", avente carattere condominiale.

  Il bene risulta ubicato ed esteso interamente al piano terra, servito da ingresso esclusivo direttamente affacciante sul cortile interno.

  L'edificio costituente il condominio presenta più accessi, di cui il primo, sia carraio che pedonale direttamente affacciante sulla S.P. n. 37, mentre il secondo, esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco.

  A completamento della dotazione risulta inoltre la relativa cantina, individuata al piano seminterrato, catastalmente identificata in modo univoco nonché insistente sul medesimo sedime.

- *Bene 2*: autorimessa esterna inserita in un basso fabbricato ubicato nel cortile interno, facente sempre parte del "Condominio San Francesco", con accesso veicolare direttamente affacciante sulla S.P. n. 37 e ulteriore accesso esclusivamente pedonale mediante una scala laterale, dall'adiacente Strada S. Francesco.

Associate alle predette unità immobiliari si rilevano infine le relative utilità comuni condominiali.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

* * * * *

- Beni siti in ROSIGNANO MONFERRATO (AL), Strada S. Francesco n. 6 distinti al N.C.E.U. del predetto comune, come segue:
  - Foglio 7 n. 109 sub. 18, cat. A/2, Cl. 3, cons. 5, sup.cat. 98 mq, rendita € 413,17, piano T.
  - Foglio 7 n. 109 sub. 19, cat. C/2, Cl. U, cons. 5 mq, sup. cat. 6 mq, rendita € 6,97, piano S1.
  - foglio 7 n. 650 sub. 6, cat. C/6, Cl. U, cons. 14 mq, sup.cat. 16 mq, rendita € 35,43, piano T.

Confini, così come indicati nella perizia di stima:

- *Bene 1*:

  *Appartamento (sub. 18)*. Ubicato al piano terra, le coerenze sono:

  - a Nord con cortile condominiale;
  - a Est con altra unità immobiliare;
  - a Sud con vuoto su cortile condominiale;
  - a Ovest con altra unità immobiliare.

  *Cantina (sub. 19)*. Ubicata al piano seminterrato, le coerenze sono:

  - a Nord con terrapieno;
  - a Est con altra unità immobiliare;
  - a Sud con corridoio comune;
  - a Ovest con altra unità immobiliare.

  I confini del mappale 109 su cui insiste il condominio ospitante l'appartamento risultano essere:

  - a Nord con i mappali 114 e 650;
  - a Est con S.P. 37 e con Strada S. Francesco;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a Sud con Strada S. Francesco;

- a Ovest con i mappali 111 e 114.

- *Bene 2*:

*Garage*. Ubicato al piano terra, le coerenze della singola autorimessa (sub. 6) sono:

- a Nord con mappale 109;

- a Est con mappale 109;

- a Sud con mappale 109;

- a Ovest con altra autorimessa.

I confini del mappale 650 che rappresenta il basso fabbricato a stecca ospitante l'autorimessa a piano terra risultano essere:

- a Nord, a Est, a Sud e a Ovest con mappale 109.

Il tutto come meglio indicato nella perizia di stima alla quale sempre si rimanda.

* * * * *

**Vincoli e oneri condominiali**

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

È presente un regolamento condominiale.

Come da comunicazione inviata alla Scrivente Delegata alla vendita dall'Amministratore di condominio in data 01.04.2026, i conteggi relativi all'annualità in corso e alla precedente sono stati indicati, dedotte le spese personali della proprietà, come segue:

anno in corso - spese ordinarie preventivo anno 2026 euro 1.220,85

anno precedente - spese ordinarie consuntivo anno 2025 - euro 1.897,17

totale euro 3.118,02, salvo conguaglio al 31/12/2026.

Si precisa che spese straordinarie e ordinarie ulteriori potrebbero essere ancora deliberate, pertanto il conteggio effettivo di quanto a carico dell'eventuale aggiudicatario potrà essere reso



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

solo al momento dell'aggiudicazione.

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

* * * * *

Il tutto come meglio individuato nella perizia redatta dall'Arch. Paolo Fulchiero (salvo precisazione di cui sopra in merito alle spese condominiali) inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere visione.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta.

La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Raffaella Aimone (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.reteaste.tv, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

Ai fini dell'art.1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, telefono:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

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

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

Vercelli, 8 ottobre 2027

Il Professionista Delegato
Avv. Raffaella Aimone



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009