

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare **n.42/2023 R.G.E.**

promossa da B.N.L. spa

rappresentata dagli Avvocati Federico Oronzo e Alberto Oronzo

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato CHIARA RONCAROLO dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, delegato, con Studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12 dicembre 2023, notificata in data 13 dicembre 2023;

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

AVVISA

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

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Lotto 1 E. 30.375,00

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 1.000,00;

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5, il giorno **2 ottobre 2024** alle ore **10,00**.

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 Inlinea s.p.a;

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

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it;

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'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 gene-

rata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed 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 recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161 597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

chiara.roncarolo@ordineavvocativercelli.eu

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il

soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed 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.

L'offerta **per persona da nominare**, a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c., potrà essere presentata solo da un **avvocato**, **munito di procura notarile o procura generale autenticata**

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente** avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo

del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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.**

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- **l'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- 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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica,

copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- **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.

- **la dichiarazione**, anche contenuta in una nota allegata, ovvero rilasciata in seguito all'aggiudicazione, di essere a conoscenza:

- di **poter chiedere** che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura;

- che in caso di **istanza successiva al decreto** di trasferimen-

to le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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.42/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

IT80 0060 8510 0090 0000 1002 819

ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione ed 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 ed 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 ed 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 utiliz-

zata 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 ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

procederà alla 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento e di infine del momento del deposito della busta dell'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 ed 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 (sei) giorni con data d'inizio il **2 ottobre 2024** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **9 ottobre 2024**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, 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 nel periodo del prolungamento.

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 ad 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 sup-

porto 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.

Si precisa che 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento ed infine del momento del deposito della busta dell'offerta.

FONDIARIO

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, 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 n.42/2023 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo"**.

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 cpc).

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 ri-

chiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

5) all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

6) **PER TERRENI** la destinazione urbanistica dell'immobile posto in vendita è risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fontanetto Po (VC) in data 18 settembre 2023.

6 bis) **PER FABBRICATI**: 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'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 e sottoposto alle opere di cui alla concessione edilizia n.36/92 del 9 giugno 1992, nonché alla D.I.A. n. 1/2005 del 16 febbraio 2007 e D.I.A. n. 28/12 del 31 ottobre 2012 tutte rilasciate dal Comune di Fontanetto Po.

L'immobile presenta delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà 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 1958 n.47 e s.m.i.

Si precisa che non vi sono titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione, trascritti o registrati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento;

provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data anteriore al pignoramento).

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, es-

sendosi 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.

LIBERAZIONE IMMOBILE - OCCUPATO DAL DEBITORE

L'immobile risulta occupato da persone e/o cose e precisamente dal debitore e dai suoi familiari, pertanto l'ordine di liberazione dell'immobile potrà essere emesso solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento con esecuzione dell'ordine di liberazione demandata al custode.

DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex articolo 560, sesto comma, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **Fontanetto Po**

- 1) fabbricato urbano, sito in via San Genuario n.6, insistente su area di mq. 220, distinta al C.T. del Comune di Fontanetto Po al fl. 12 n. 166, quale ente urbano, confinante con via San Genuario, mappali n.ri 359,338, e precisamente:
 - alloggio al piano terreno e primo del fabbricato, distinto con il n. 166 composto da 4,5 vani catastali;
- 2) Tratto di terreno agricolo esteso 2987 mq, distinto con il n. 359, confinate con mappali n.ri 360,338,166, via San Genuario, mappale n. 165, proprietà terzi

Il tutto distinto:

- al C.F. del Comune di Fontanetto Po, al fl. 12, n. 166, via San Genuario n. 6 piano T-1, Cat. A/4, Cl. 1, vani catastali 4,5, R. C. E. 125,50.
- al C.T. del Comune di Fontanetto Po, al fl. 12, n. 359, Ha 0.29.87, Cat. S.I., Cl. 2, R.D.E. 32,40, R.A.E. 20,05.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'Architetto Simona Picco, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindi giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza

dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal giudice, CHIARA RONCAROLO (tel. 0161219499 - fax 01611828140 - e-mail randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it, mail avvocato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, www.Casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.it e www.studiolegalevercelli.com potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione e l'ulteriore documentazione inerente la vendita.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 19 dal lunedì al venerdì esclusi i festivi.

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 all'Avvocato Chiara Roncarolo dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:

0161/219499; fax:0161/1828140;

e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti;
- ritenuto che non sussistano allo stato elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- ritenuto quindi di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, ma con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,
- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;
- ritenuto che nel caso di specie il creditore procedente abbia correttamente richiesto l'applicazione dell'art. 41 TUB;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'Avv. **Chiara Roncarolo**

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della

presente ordinanza, salvo proroga;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita NON INFERIORE A TRE;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 12, c.p.c., sentito il professionista delegato, il giudice dell'esecuzione, qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvederà alla sostituzione del delegato, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo stabilito) come da relazione di stima per il lotto o per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute e corrette in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici;

l'offerta minima nel modo seguente: in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Professionista delegato provveda:

- 1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore precedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; allo stesso modo procederà il delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c. a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c.; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. ultimo comma c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti nonché al debitore segnalando al giudice l'eventuale omissione;
- 2) al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;

3) al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Cassa di Risparmio di Asti spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa;

4) a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte;

5) a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;

6) a notificare l'avviso di vendita, alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;

7) ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10 cpc 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 artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

8) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, **l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;**

9) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine, di cui al punto precedente, dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;

10) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

11) all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti nel giorno dell'esperimento di vendita;

- 12) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 13) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 14) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
- 15) a redigere il verbale delle operazioni di vendita, depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dall'udienza stessa;
- 16) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014;
- 17) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
- 18) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- 19) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
- 20) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 21) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- 22) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- 23) in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purchè già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le

spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

24) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D. Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

25) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento **e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.**

ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

5

A) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

B) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

C) la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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);

D) la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);

E) la notifica dell'avviso di vendita al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai creditori

iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;

F) copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;

G) le visure aggiornate relative al compendio pignorato;

H) l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c. e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario; in quest'ultimo caso sarà trasmessa nota con allegata la dichiarazione di esonero dell'aggiudicatario dall'emissione di ordine di liberazione; nel caso, invece, si sia già provveduto ad eseguire ordine di liberazione, si trasmetterà una nota con l'indicazione che non occorre procedere alla liberazione perché l'immobile risulta già libero.

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

altresì che il professionista delegato provveda:

26) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis* comma 2° n. 5 c.p.c.;

27) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

28) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se persona diversa, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

29) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

30) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, a seguito di istanza motivata, senza che ciò,

in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;

31) a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

32) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

33) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

34) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;

35) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

36) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

37) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

38) a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura).

In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000,00 il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E., unitamente a una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno; il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

39) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza,

depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

40) a richiedere all'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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 criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione);

41) a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario; analogo onere spetta al custode con riguardo alle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese sostenute (a verificare, prima di formare il progetto di distribuzione, che il custode e l'esperto abbiano depositato istanza di liquidazione del compenso e siano stati liquidati dal G.E., depositando, in caso di esito negativo, breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice);

42) a formare un progetto di distribuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

43) a evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali; nel caso di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, il delegato rimetterà il progetto al G.E. che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé predisporre ordine di restituzione delle somme non dovute;

44) a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'audizione delle parti (di cui al punto successivo), in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;

45) a fissare l'audizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla formazione del progetto di distribuzione una volta che lo stesso sia stato vistato dal Giudice dell'Esecuzione. La relativa udienza di audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità cd. di trattazione scritta, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'audizione delle parti in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art.597 c.p.c.;

46) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;

47) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'audizione delle parti non sorgano contestazioni tra le parti;

48) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando il Professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione e a estinguere il relativo conto;

49) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale fisserà udienza a cui il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

50) a depositare, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico contenente rapporto sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti e dell'estinzione del conto corrente/dei conti correnti riferiti alla procedura, unitamente all'ultimo estratto conto;

51) quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 4, c.p.c. (nell'ambito della c.d. vendita diretta), al professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato nonché le operazioni connesse all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, le operazioni connesse alla comunicazione dello stesso e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili;

52) quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 5, c.p.c., al professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato; al professionista sono altresì delegate le ulteriori attività necessarie; si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili.

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà redatto secondo il seguente modello predisposto dal Tribunale.

Nell'avviso di vendita, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 5, c.p.c. è specificato che tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato e l'avviso deve contenere le previsioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero 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.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) 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 cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

E) La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

11

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. 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'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco

pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed 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 (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, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM 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 ed 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.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. **In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.**

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere 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.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- 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.

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. R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente

per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte

15

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato. 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 del Gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed 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 ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; **in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

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

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe

misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, 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 nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato 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 ad 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 del Gestore incaricato 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 dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 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'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;

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.

Entro **tre giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, **se** soggetto diverso. **Salvo i casi previsti dall'art. 560, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di**

trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

19

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'Esecuzione

DISPONE

che il professionista delegato proceda:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima

della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

A tal fine, il delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento e alle ulteriori spese indicate da Aste Giudiziarie in linea SpA o Edicom Finance Srl necessarie all'effettuazione di tale adempimento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it).

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario a ciascuna Società per i servizi eseguiti. Sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN IT67M0306913906100000002764; sul conto corrente intestato a Edicom Finance presso Intesa San Paolo con codice IBAN IT61E0306902123100000006536; avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Vercelli - EI ----- - lotti 1, 2).

In caso di ammissione al gratuito patrocinio, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle Società delegate agli adempimenti in discorso;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

3. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. *pubblicazione facoltativa* dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), a cura del Gestore della vendita telematica nominato, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore precedente.

Il testo dell'inserzione sui giornali – laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dal Gestore della vendita telematica nominato, approvato dal professionista incaricato e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

DISPONE

che gli adempimenti pubblicitari descritti ai punti precedenti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alle Società: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it, o Edicom Finance S.r.l., che gestisce il sito web www.asteannunci.it;

ancora che, sotto il profilo operativo, in relazione alla pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche (anche solo PVP), il professionista procederà agli adempimenti necessari, avendo cura, al momento della compilazione dell'inserzione sul PVP, di selezionare dall'apposito elenco i siti internet sopra indicati che sono stati individuati per la pubblicità obbligatoria *ex art.* 490, co. 2, c.p.c.;

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata ad Aste giudiziarie in linea SpA tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale

oppure a Edicom Finance Srl tramite:

- posta elettronica all'indirizzo info.vercelli@edicomsrl.it;
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.asteannunci.it
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale;

Il professionista delegato dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari, insieme alla documentazione da pubblicare su internet, **preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi**, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatorio delle spese di pubblicità); occorre precisare che le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. o Edicom Finance Srl, l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

22

ASSEGNA

al delegato un fondo spese di **euro 2.500,00** con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di **trenta giorni** dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della cancelleria. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente intestato alla procedura.

DISPONE

che i soggetti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

AVVISA

che il mancato versamento del fondo spese a favore del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.

DISPONE

in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo della somma necessaria per effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

AVVISA

che, secondo quanto previsto dall'art. 631 *bis* c.p.c., **se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo** e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, commi 2 e 3, c.p.c.; la previsione non trova applicazione quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza al debitore **(oppure al terzo pignorato nel caso si proceda ad espropriazione contro il terzo proprietario a norma degli artt. 602 e ss. c.p.c.)** e, ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. ,ai creditori indicati dall'art. 498 c.p.c. (creditori non comparsi all'udienza fissata per la decisione in merito alla vendita che abbiano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante da pubblici registri) nonché al debitore entro 45 giorni dalla data dell'ordinanza stessa, provvedendo nel predetto termine a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

DISPONE

che il Professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità abbia l'incarico, fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- di organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- di prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

AVVISA

gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;
- la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

ASSEGNA

al custode un fondo spese di euro 500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di sessanta giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della cancelleria.

Dispone che il custode provveda al deposito del predetto fondo spese secondo le modalità indicate nelle direttive del Tribunale di Vercelli del 7.9.2015.

INVITA

il professionista delegato ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso, e ad acquisire nei successivi 10 giorni l'accettazione dell'incarico da parte del gestore contenente la dichiarazione di cui all'art. 10 II comma DM 32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale.

Vercelli, 12/12/2023.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Edoardo Gaspari

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Picco Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 4 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 4 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 5 |
| Confini..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 7 |
| Dati Catastali | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 8 |
| Stato conservativo | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 9 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6..... | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 9 |

| | |
|--|----|
| Provenienze Ventennali | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 13 |
| Normativa urbanistica | 14 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 14 |
| Regolarità edilizia | 15 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 15 |
| Stima / Formazione lotti | 16 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 20 |
| Lotto Unico | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E. | 21 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00 | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 22 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 22 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 22 |

INCARICO

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Arch. Picco Simona, con studio in Largo Mario D'azzo, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email simona.picco@open-studio.it, PEC simona.picco@archiworldpec.it, Tel. 3389130997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra.

La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa.

Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'edificio unifamiliare, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 166 confina a Nord con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****, a Est con il mappale 338 di altra proprietà a Sud con Strada San Genuario e ad ovest con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 359 confina a Nord con il mappale 134 di altra proprietà, ad Est con i mappali 360 e 338 di altra proprietà, a Sud con il mappale 166 di proprietà di **** Omissis **** e con la Via San Genuario, ad ovest con il mappale 165 di altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| ABITAZIONE PIANO TERRA | 41,00 mq | 59,60 mq | 1 | 59,60 mq | 2,50 m | T |
| ABITAZIONE PIANO RPIMO | 45,00 mq | 62,20 mq | 1 | 62,20 mq | 2,85 m | 1 |
| BALCONE | 8,15 mq | 8,15 mq | 0,25 | 2,04 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 123,84 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 123,84 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| TERRENO AGRICOLO | 2987,00 mq | 2987,00 mq | 1 | 2987,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2987,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2987,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50 |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |
| Dal 12/06/2006 al 11/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50 |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |
| Dal 12/06/2006 al 11/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 12 | 166 | | | A4 | 1 | 4,5 | 132 mq | 125,5 € | | | |

Corrispondenza catastale

Relativamente all'ultima planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Vercelli, in data 19.05.2006, risultano le seguenti difformità con lo stato dei luoghi.

- Piano terra: non esiste l'antibagno che disimpegna il bagno dal locale soggiorno come indicato in planimetria catastale.

- Piano primo: all'interno di una delle camere è stato realizzato un nuovo servizio igienico che non è indicato in planimetria catastale.

- Cortile: esiste un basso fabbricato all'interno del cortile di pertinenza dell'immobile ma non è accatastato.

Le altezze degli ambienti riportate sull'ultima planimetria catastale non corrispondono a quelle reali, al piano terra infatti l'altezza media risulta essere 2.50 m, mentre al piano primo 2.80/2.85.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 12 | 359 | | | | Seminativo irriguo | | | 32,4 € | 20,05 € | |

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo.

Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere.

E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed è libero su tre lati mentre il quarto è in aderenza con un'abitazione di altra proprietà.

Il prospetto Sud è quello principale che si affaccia sul giardino di pertinenza verso la via San Genuario.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio catastale e l'ufficio tecnico di Fontanetto Po, possiamo stabilire che l'immobile è stato realizzato intorno al 1939 infatti la prima planimetria catastale risale al 14.12.1939.

La struttura è realizzata in muratura portante con, al piano terra, volte a testa di padiglione in mattoni pieni e, al piano primo, orizzontamenti piani presumibilmente realizzati con putrelle e voltini di mattoni pieni intonacati.

Il tetto presenta copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in laterizio.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate al civile.

Il cortile esterno in parte è coltivato a prato e in parte è in battuto di cemento.

Al piano terra si sviluppano soggiorno, cucina, servizio igienico e locale sottoscala dove trova sede la caldaia a gas per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria; al piano primo troviamo un disimpegno, una camera da letto e la seconda camera con bagno; al piano primo è anche presente un balcone che corre su tutto il prospetto sud.

I pavimenti interni sono in gres al piano terra mentre al piano primo sono in laminato effetto legno.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e sono dotati di persiane oscuranti in legno, anche le porte interne sono in legno; non esiste una portoncino di ingresso blindato ma si accede all'immobile dalla porta finestra del soggiorno.

Il riscaldamento degli ambienti avviene attraverso caldaia a gas e la diffusione del calore avviene attraverso radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono funzionanti ma non sono state reperite la conformità degli stessi e nemmeno il libretto della caldaia.

In cortile è presente un locale ripostiglio, basso fabbricato, costruito in aderenza al muro di confine con la proprietà adiacente e in aderenza al muro che divide la proprietà dalla strada san Genuario, tale costruzione non compare nè in mappa catastale e nemmeno sulle pratiche edilizie è stato, pertanto, realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/11/1991 al 07/07/1994 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 18/11/1991 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/07/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/11/1991 al 07/07/1994 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 18/11/1991 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 07/07/1994 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 17/12/1991
Reg. gen. 9475 - Reg. part. 6978
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 27/07/1994
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 4061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 03/08/2004
Reg. gen. 8766 - Reg. part. 5656
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 16/06/2006
Reg. gen. 6904 - Reg. part. 4927
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179

Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 17/12/1991
Reg. gen. 9475 - Reg. part. 6978
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 27/07/1994
Reg. gen. 5334 - Reg. part. 4061
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 03/08/2004
Reg. gen. 8766 - Reg. part. 5656
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a Vercelli il 16/06/2006
Reg. gen. 6904 - Reg. part. 4927
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq)

il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile non 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.

Dall'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanetto Po sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/92 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO. Sono stati pagati gli oneri ma i lavori non sono mai iniziati pertanto la pratica si considera ANNULLATA E ARCHIVIATA

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 1/2005 presentata da **** Omissis **** per apertura finestra e rifacimento recinzione. I lavori sono stati eseguiti solo al piano primo ossia è stata realizzata l'apertura della finestra e la tramezzatura che ha generato il disimpegno, l'antibagno al piano terra e la recinzione non sono stati realizzati; la pratica edilizia è stata archiviata dal Comune di Fontanetto Po in quanto sono state richieste integrazioni che non sono mai state presentate pertanto la pratica edilizia risulta nulla.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 28/12 presentata da **** Omissis **** per rifacimento recinzione su lato ovest e nuova recinzione interna su lotto di proprietà. Tali lavori non sono mai stati realizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le pratiche edilizie reperite riportano progetti che non sono mai stati realizzati o conclusi.

L'ultima planimetria catastale riporta la distribuzione planimetrica del progetto presentato da **** Omissis **** ma per mancanza di integrazioni è stato archiviato.

Il Sig. **** Omissis **** a sua volta dopo l'acquisto ha realizzato lavori abusivi come il servizio igienico al piano primo.

Nel corso degli anni è stato realizzato anche il basso fabbricato in cortile che viene già indicato nell'atto tra **** Omissis **** e La Sig.ra **** Omissis **** e viene indicato anche sulla CE n. 36/92 come demolizione, compare

anche negli estratti del prg allegati alla suddetta pratica ma non essendoci alcuna corrispondenza tra catasto, pratiche edilizie e stato dei luoghi bisognerà procedere con una Pratica edilizia in sanatoria che preveda:

- PIANO TERRA: realizzazione antibagno per disimpegnare il servizio igienico dal soggiorno.
- PIANO PRIMO: demolizione parete tra camera e disimpegno in quanto la camera non rispecchia i requisiti di aeroilluminanza (opera non sanabile) e realizzazione di nuova tramezzatura che permetta di far rispettare tali requisiti alla camera che si verrà a definire, realizzazione apertura finestra, realizzazione del servizio igienico all'interno della seconda camera da letto.
- CORTILE: realizzazione di basso fabbricato in aderenza al confine. Dai calcoli effettuati relativamente agli indici urbanistici riferiti al lotto, riportati sul PRG, tale fabbricato risulta sanabile in quanto rientra nella superficie coperta concessa e le altezze sono rispettate ma è sempre subordinato al NULLA OSTA del confinante che dovrà concedere l'autorizzazione di costruzione in aderenza al suo confine.

Il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a di progetto in sanatoria e accatastamento
- 300,00€ circa di diritti catastali e diritti di segreteria comunali
- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali e diritti di segreteria comunali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€

arrotondata a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene.

Vedasi schema di progetto in sanatoria allegato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il lotto è da intendersi lotto unico con all'interno due immobili, abitazione e terreno in quanto non ho ritenuto efficace suddividere la stima in due lotti poiché l'abitazione sorge sul confine tra i due mappali e ha affaccio diretto sul mappale 359 inoltre non esistono divisioni fisiche tra i mappali 166, dove sorge la casa, e il mappale 359.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.251,20

Le mie analisi di stima richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

Considerazioni generali:

- elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;

- elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate anche alla tipologia di immobile e caratteristiche della zona nella quale è inserita;

Fattori tecnici:

- potenzialità commerciale della proprietà;

- spazi pertinenziali a disposizione;

- orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;

- accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia.

Il prezzo al Metro quadrato deriva dalla media dei valori di

- Listino immobiliare della camera di Commercio di Vercelli, rilevazione dicembre 2022

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2023

- Comparazione con beni simili posti in vendita nello stesso Comune.

Alla media ottenuta ho applicato un coefficiente di deprezzamento dovuto alle condizioni manutentive dell'immobile come la presenza di umidità al piano terra e la presenza di una perdita dell'impianto di riscaldamento che ha causato un'importante infiltrazione sul solaio che divide piano terra e primo; al valore venale finale va detratto il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato che può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a progetto in sanatoria e accatastamento

- 300,00€ circa di diritti catastali docfa e pregeo (deposito esterno) e diritti di segreteria comunali

- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€

Arrotondato a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 47.000,00

- **Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO**

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 8.961,00

Per la stima sono stati utilizzati come listini di riferimento quelli dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni della provincia di Vercelli anno 2018;

Si applica un deprezzamento di € 2.000,00 dovuto alla rimozione e allo smaltimento delle tettoie e del materiale depositato all'interno del terreno.

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 7.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 123,84 mq | 430,00 €/mq | € 53.251,20 | 100,00% | € 53.251,20 |
| Bene N° 2 - Terreno Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 2987,00 mq | 3,00 €/mq | € 8.961,00 | 100,00% | € 8.961,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 62.212,20 |

Valore di stima: € 54.000,00

Valore finale di stima: € 54.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 13/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Picco Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 17/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - STATO DEI LUOGHI E OPERE DA SANARE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO
Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq) il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

Prezzo base d'asta: € 54.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4 | Superficie | 123,84 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo. Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere. E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis **** | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis **** | | |

| Bene N° 2 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo | Superficie | 2987,00 mq |
| Stato conservativo: | La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta. | | |
| Descrizione: | Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis **** | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 04/04/2023

Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 04/04/2023

Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Picco Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|---|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 4 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 4 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 5 |
| Confini | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 5 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 6 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 7 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 8 |
| Stato conservativo..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 8 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 8 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 9 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 9 |



| | |
|--|----|
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 10 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 11 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 12 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 13 |
| Normativa urbanistica..... | 13 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 14 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 14 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 14 |
| Stima / Formazione lotti..... | 15 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2023 del R.G.E..... | 20 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00 | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 21 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 21 |
| Bene N° 2 - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 21 |



INCARICO

All'udienza del 21/06/2023, il sottoscritto Arch. Picco Simona, con studio in Largo Mario D'azzo, 11 - 13100 - Vercelli (VC), email simona.picco@open-studio.it, PEC simona.picco@archiworldpec.it, Tel. 3389130997, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra.

La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa.

Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6



L'edificio unifamiliare, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 166 confina a Nord con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****, a Est con il mappale 338 di altra proprietà a Sud con Strada San Genuario e ad ovest con il mappale 359 di proprietà di **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno, censito al NCEU al Foglio 12, Particella 359 confina a Nord con il mappale 134 di altra proprietà, ad Est con i mappali 360 e 338 di altra proprietà, a Sud con il mappale 166 di proprietà di **** Omissis **** e con la Via San Genuario, ad ovest con il mappale 165 di altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| ABITAZIONE PIANO TERRA | 41,00 mq | 59,60 mq | 1 | 59,60 mq | 2,50 m | T |
| ABITAZIONE PIANO RPIMO | 45,00 mq | 62,20 mq | 1 | 62,20 mq | 2,85 m | 1 |
| BALCONE | 8,15 mq | 8,15 mq | 0,25 | 2,04 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 123,84 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 123,84 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| TERRENO AGRICOLO | 2987,00 mq | 2987,00 mq | 1 | 2987,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 2987,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 2987,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
| | | |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50 |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |
| Dal 12/06/2006 al 11/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Rendita € 125,50 |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |
| Dal 12/06/2006 al 11/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 166 Categoria A4 Superficie catastale 132 mq Rendita € 125,50 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 12 | 166 | | | A4 | 1 | 4,5 | 132 mq | 125,5 € | | |



Corrispondenza catastale

Relativamente all'ultima planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Vercelli, in data 19.05.2006, risultano le seguenti difformità con lo stato dei luoghi.

- Piano terra: non esiste l'antibagno che disimpegna il bagno dal locale soggiorno come indicato in planimetria catastale.

- Piano primo: all'interno di una delle camere è stato realizzato un nuovo servizio igienico che non è indicato in planimetria catastale.

- Cortile: esiste un basso fabbricato all'interno del cortile di pertinenza dell'immobile ma non è accatastato.

Le altezze degli ambienti riportate sull'ultima planimetria catastale non corrispondono a quelle reali, al piano terra infatti l'altezza media risulta essere 2.50 m, mentre al piano primo 2.80/2.85.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|--------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 12 | 359 | | | | Seminativo irriguo | | | 32,4 € | 20,05 € | |

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo.

Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere.

E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6



L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra ed è libero su tre lati mentre il quarto è in aderenza con un'abitazione di altra proprietà.

Il prospetto Sud è quello principale che si affaccia sul giardino di pertinenza verso la via San Genuario.

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio catastale e l'ufficio tecnico di Fontanetto Po, possiamo stabilire che l'immobile è stato realizzato intorno al 1939 infatti la prima planimetria catastale risale al 14.12.1939.

La struttura è realizzata in muratura portante con, al piano terra, volte a testa di padiglione in mattoni pieni e, al piano primo, orizzontamenti piani presumibilmente realizzati con putrelle e voltini di mattoni pieni intonacati.

Il tetto presenta copertura a falde con struttura in legno e manto di copertura in laterizio.

Le pareti sia interne che esterne sono intonacate al civile.

Il cortile esterno in parte è coltivato a prato e in parte è in battuto di cemento.

Al piano terra si sviluppano soggiorno, cucina, servizio igienico e locale sottoscala dove trova sede la caldaia a gas per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria; al piano primo troviamo un disimpegno, una camera da letto e la seconda camera con bagno; al piano primo è anche presente un balcone che corre su tutto il prospetto sud.

I pavimenti interni sono in gres al piano terra mentre al piano primo sono in laminato effetto legno.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro e sono dotati di persiane oscuranti in legno, anche le porte interne sono in legno; non esiste una portoncino di ingresso blindato ma si accede all'immobile dalla porta finestra del soggiorno.

Il riscaldamento degli ambienti avviene attraverso caldaia a gas e la diffusione del calore avviene attraverso radiatori in alluminio.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono funzionanti ma non sono state reperite la conformità degli stessi e nemmeno il libretto della caldaia.

In cortile è presente un locale ripostiglio, basso fabbricato, costruito in aderenza al muro di confine con la proprietà adiacente e in aderenza al muro che divide la proprietà dalla strada san Genuario, tale costruzione non compare nè in mappa catastale e nemmeno sulle pratiche edilizie è stato, pertanto, realizzato abusivamente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 18/11/1991 al 07/07/1994 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VERCELLOTTI LUIGI | 18/11/1991 | 22564 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 07/12/1991 | 9475 | 6978 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VISCUSI GENNARO | 07/07/1994 | 262285 | 23645 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 27/07/1994 | 5334 | 4061 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA | 14/07/2004 | 39500 | 4461 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 03/08/2004 | 8766 | 5656 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO NARDELLO NATALE | 16/06/2006 | 53320 | 19383 |



| Trascrizione | | | |
|---------------|------------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| VERCELLI | 16/06/2006 | 6904 | 4927 |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|-------------------|-----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 18/11/1991 al 07/07/1994 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VERCELLOTTI LUIGI | 18/11/1991 | 22564 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 07/12/1991 | 9475 | 6978 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 07/07/1994 al 14/07/2004 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO VISCUSI GENNARO | 07/07/1994 | 262285 | 23645 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 27/07/1994 | 5334 | 4061 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 14/07/2004 al 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO SARTORELLI ROSSELLA | 14/07/2004 | 39500 | 4461 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 03/08/2004 | 8766 | 5656 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 12/06/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | NOTAIO NARDELLO NATALE | 16/06/2006 | 53320 | 19383 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | VERCELLI | 16/06/2006 | 6904 | 4927 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Vercelli - Territorio - Ser aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq)

il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata.

Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile non 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.

Dall'accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanetto Po sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/92 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO FABBRICATO. Sono stati pagati gli oneri ma i lavori non sono mai iniziati pertanto la pratica si considera ANNULLATA E ARCHIVIATA

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 1/2005 presentata da **** Omissis **** per apertura finestra e rifacimento recinzione. I lavori sono stati eseguiti solo al piano primo ossia è stata realizzata l'apertura della finestra e la tramezzatura che ha generato il disimpegno, l'antibagno al piano terra e la recinzione non sono stati realizzati; la pratica edilizia è stata archiviata dal Comune di Fontanetto Po in quanto sono state richieste integrazioni che non sono mai state presentate pertanto la pratica edilizia risulta nulla.

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N. 28/12 presentata da **** Omissis **** per rifacimento recinzione su lato ovest e nuova recinzione interna su lotto di proprietà. Tali lavori non sono mai stati realizzati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le pratiche edilizie reperite riportano progetti che non sono mai stati realizzati o conclusi.

L'ultima planimetria catastale riporta la distribuzione planimetrica del progetto presentato da **** Omissis **** ma per mancanza di integrazioni è stato archiviato.

Il Sig. **** Omissis **** a sua volta dopo l'acquisto ha realizzato lavori abusivi come il servizio igienico al piano primo.

Nel corso degli anni è stato realizzato anche il basso fabbricato in cortile che viene già indicato nell'atto tra **** Omissis **** e La Sig.ra **** Omissis **** e viene indicato anche sulla CE n. 36/92 come demolizione, compare anche negli estratti del prg allegati alla suddetta pratica ma non essendoci alcuna corrispondenza tra catasto, pratiche edilizie e stato dei luoghi bisognerà procedere con una Pratica edilizia in sanatoria che preveda:

- PIANO TERRA: realizzazione antibagno per disimpegnare il servizio igienico dal soggiorno.
- PIANO PRIMO: demolizione parete tra camera e disimpegno in quanto la camera non rispecchia i requisiti di aeroilluminanza (opera non sanabile) e realizzazione di nuova tramezzatura che permetta di far rispettare tali requisiti alla camera che si verrà a definire, realizzazione apertura finestra, realizzazione del servizio igienico all'interno della seconda camera da letto.
- CORTILE: realizzazione di basso fabbricato in aderenza al confine. Dai calcoli effettuati relativamente agli indici urbanistici riferiti al lotto, riportati sul PRG, tale fabbricato risulta sanabile in quanto rientra nella superficie coperta concessa e le altezze sono rispettate ma è sempre subordinato al NULLA OSTA del confinante che dovrà concedere l'autorizzazione di costruzione in aderenza al suo confine.

Il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a di progetto in sanatoria e accatastamento
- 300,00€ circa di diritti catastali e diritti di segreteria comunali
- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali e diritti di segreteria comunali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€

arrotondata a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Il lotto è da intendersi lotto unico con all'interno due immobili, abitazione e terreno in quanto non ho ritenuto efficace suddividere la stima in due lotti poichè l'abitazione sorge sul confine tra i due mappali e ha affaccio diretto sul mappale 359 inoltre non esistono divisioni fisiche tra i mappali 166, dove sorge la casa, e il mappale 359.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.251,20

Le mie analisi di stima richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

Considerazioni generali:

- elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;
 - elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate anche alla tipologia di immobile e caratteristiche della zona nella quale è inserita;
- Fattori tecnici:
- potenzialità commerciale della proprietà;
 - spazi pertinenziali a disposizione;
 - orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia.

Il prezzo al Metro quadrato deriva dalla media dei valori di

- Listino immobiliare della camera di Commercio di Vercelli, rilevazione dicembre 2022
- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, I semestre 2023
- Comparazione con beni simili posti in vendita nello stesso Comune.

Alla media ottenuta ho applicato un coefficiente di deprezzamento dovuto alle condizioni manutentive dell'immobile come la presenza di umidità al piano terra e la presenza di una perdita dell'impianto di riscaldamento che ha causato un'importante infiltrazione sul solaio che divide piano terra e primo; al valore venale finale va detratto il costo relativo alla SCIA IN SANATORIA a firma di un tecnico abilitato che può essere quantificata in:

- 4.000,00 € per spese professionali relative a progetto in sanatoria e accatastamento
- 300,00€ circa di diritti catastali docfa e pregeò (deposito esterno) e diritti di segreteria comunali
- 1.000,00 € di sanzione per sanatoria da versare al Comune di Fontanetto Po

Per un totale di

oneri professionali 4.000€ + 4% cassa previdenza + 22% iva = 5.075,20€

oneri catastali 300,00€

sanzioni 1.000,00€

Sommano 6.375,20€



Arrotondato a 6.400,00€

Tale cifra andrà detratta dal valore venale di mercato del bene

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 47.000,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO

Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 8.961,00

Per la stima sono stati utilizzati come listini di riferimento quelli dell'Agenzia delle Entrate relativi alle quotazioni della provincia di Vercelli anno 2018;

Si applica un deprezzamento di € 2.000,00 dovuto alla rimozione e allo smaltimento delle tettoie e del materiale depositato all'interno del terreno.

Il valore venale di mercato del bene arrotondato sarà di € 7.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale | Totale detratti i costi per sanatoria e i costi di smaltimento |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|--|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | 123,84 mq | 430,00 €/mq | € 53.251,20 | 100,00% | € 53.251,20 | € 47.000,00 |
| Bene N° 2 - Terreno Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | 2987,00 mq | 3,00 €/mq | € 8.961,00 | 100,00% | € 8.961,00 | € 7.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 62.212,20 | € 54.000,00 |

Valore di stima: € 54.000,00

Valore finale di stima: € 54.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 22/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Picco Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 18/09/2023)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTATTO DI MAPPA
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 17/07/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFE (Aggiornamento al 22/08/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 21/08/2023)
- ✓ Altri allegati - PRG E NTA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
- ✓ Altri allegati - STATO DEI LUOGHI E OPERE DA SANARE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6
L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata RCE- Area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare. il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Gli interventi ammessi sono riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG) in allegato alla presente relazione di stima.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO
Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile rientra come dimostrato dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), nell'area denominata AST- Area agricola sottoposta a tutela e in parte Area RCE - area residenziale con edificazione recente di tipo isolato prevalentemente uni-bifamiliare (circa 500 mq) il C.D.U. attesta inoltre che l'immobile non è soggetto a procedura espropriativa di pubblica utilità e non è oggetto di edilizia convenzionata. Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale

Prezzo base d'asta: € 54.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 42/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 166, Categoria A4 | Superficie | 123,84 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è discreto, nel periodo tra il 2006 e il 2015 l'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ristrutturazione come la ripassatura del tetto, la posa di isolamento a cappotto sulle pareti perimetrali nord e ovest ed è stato realizzato il bagno al piano primo. Non esistono pratiche edilizie relative a tali opere. E' evidente la presenza di umidità in alcune porzioni delle pareti perimetrali e il soffitto della cucina presenta una grossa macchia dovuta a bagnamento da perdita dell'impianto di riscaldamento, attualmente non ancora riparata come riferito dal Sig. **** Omissis **** | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di stima è collocato in Via San Genuario n. 6 nel Comune di Fontanetto Po, è un immobile di tipo economico, indipendente su tre lati e si sviluppa su due piani fuori terra. La zona in cui è collocato appartiene alla periferia posta a Nord del centro abitato; la via San Genuario si trova all'uscita del paese verso il Borgo di San Genuario da cui prende il nome la via stessa. Si accede all'immobile direttamente dal cancello pedonale posto al civico 6. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis **** | | |

| Bene N° 2 - Terreno | | | |
|---|--|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Fontanetto Po (VC) - VIA SAN GENUARIO | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 359, Qualità Seminativo irriguo | Superficie | 2987,00 mq |
| Stato conservativo: | La porzione di terreno attigua all'abitazione viene utilizzata come una pertinenza della stessa ossia ad uso cortile, il Sig. **** Omissis **** ha realizzato su questa parte delle coperture precarie che dovranno essere demolite e smaltite; la restante parte del terreno è incolta. | | |
| Descrizione: | Il terreno oggetto di stima è un terreno agricolo Seminativo Irriguo, che si sviluppa su una superficie di 2.987 mq ed è accessibile dal passo carraio ubicato in via San Genuario senza n. civico, adiacente al n. 6 | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia così composta: **** Omissis **** | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO 6

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A FONTANETTO PO (VC) - VIA SAN GENUARIO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Torino il 16/06/2006
Reg. gen. 6905 - Reg. part. 1179
Importo: € 196.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 98.000,00
Data: 12/06/2006
N° repertorio: 53321/19384

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 04/04/2023
Reg. gen. 2775 - Reg. part. 2272
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0043422 del 19/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanetto Po

Strada San Genuario

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 12

Particella: 166

Subalterno:

Compilata da:

Gaggioli Christian

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Torino

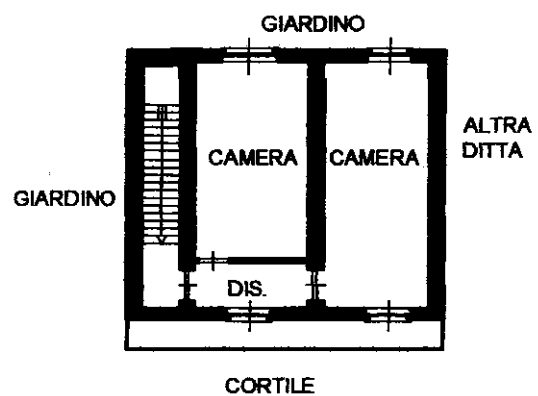
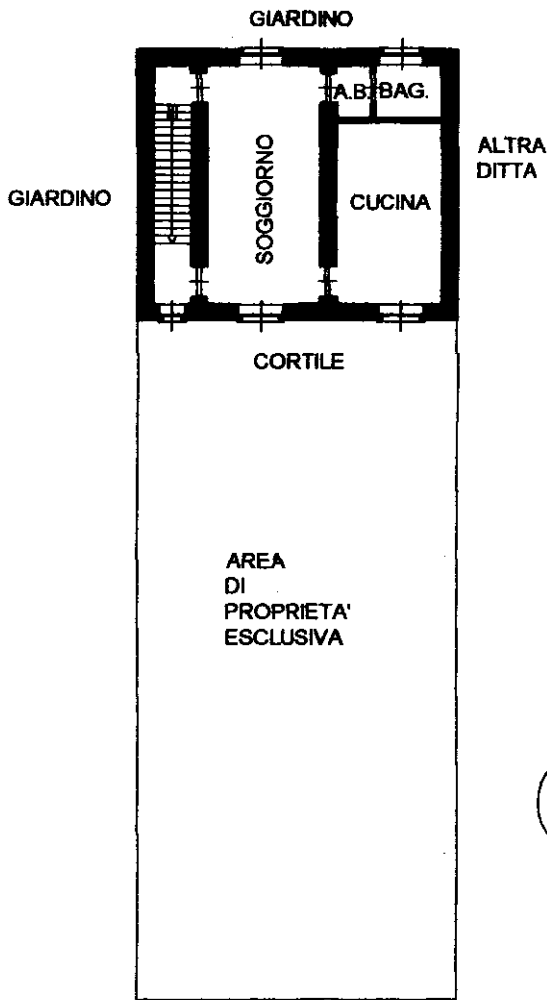
N. 7397

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRENO H = 2.80 mt.

PIANTA PIANO PRIMO H = 2.90 mt.

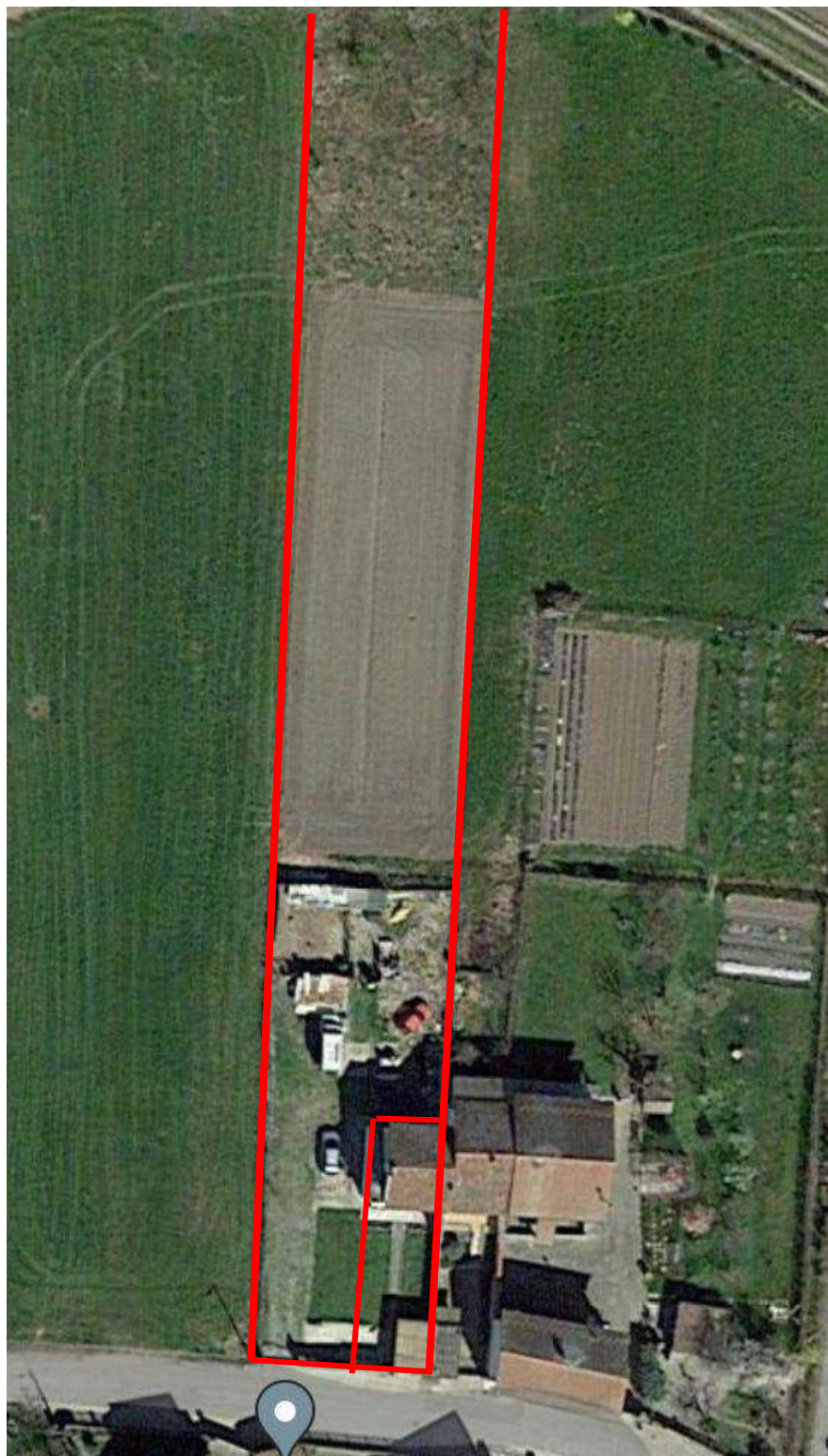


ESTRATTO DI MAPPA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2023 - Comune di FONTANETTO PO(D676) - < Foglio 12 - Particella 166 - Subalterno 10-mat-01 >
VIA SAN GENUARIO n. 6 Piano T-1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



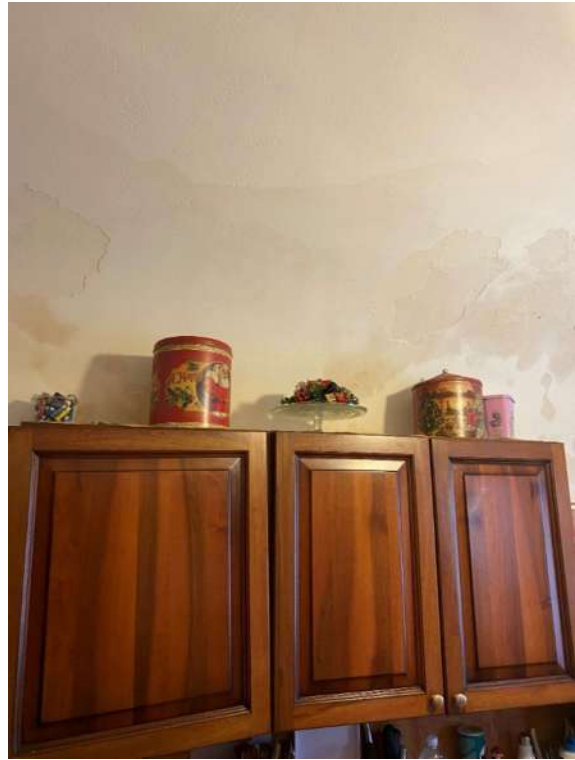
ABITAZIONE







CUCINA



BAGNO PIANO TERRA

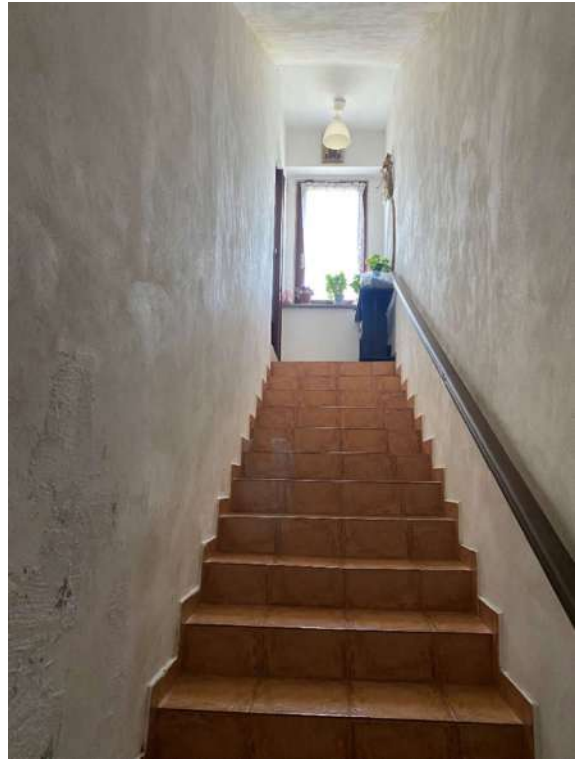




SOGGIORNO



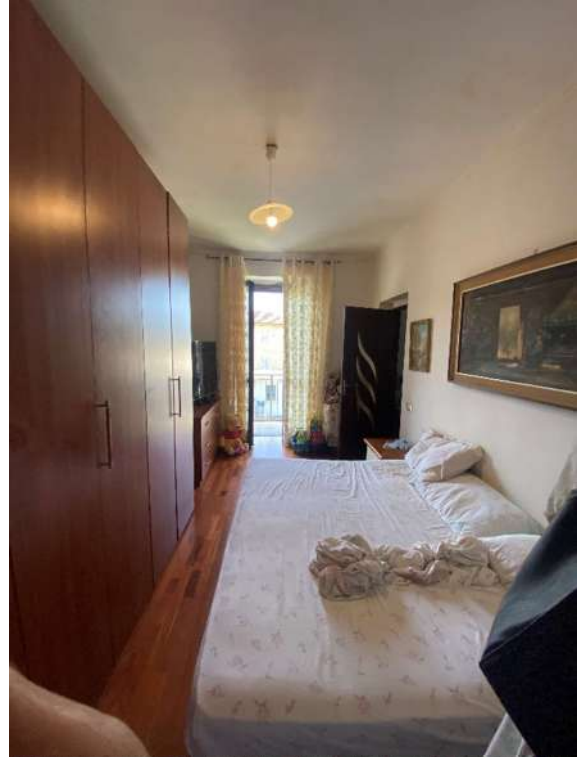
CALDAIA POSTA NEL SOTTOSCALA



DISIMPEGNO

CAMERA





CAMERA



TERRENO



