

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

Giudizio di divisione endoesecutiva **n.135/2024 R.G.**

promossa da Avv. Forgnone Roberto

rappresentato dall'Avvocato Forgnone Roberto

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato ERIKA CONTARDI 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 11 luglio 2024;

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. 51.700,00

**Le offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 1.000,00;

- 3) l'apertura delle buste, relativa al giudizio di divisione endoesecutiva in oggetto avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli in Viale Garibaldi n.5, il giorno **4 febbraio 2025** 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 del giudizio di divisione endoesecutiva ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia **la Società Edicom Finance Srl;**

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.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.garavirtuale.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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it)**

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

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

erika.contardi@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'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 trasferimento 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. 135/24 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

**IT95 Q060 8510 0090 0000 1003 228**

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.garavirtuale.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.garavirtuale.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 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 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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 of-

ferente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni** con data d'inizio il **4 febbraio 2025** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **12 febbraio 2025**.

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.garavirtuale.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 supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la

piattaforma **www.garavirtuale.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.

#### **NON FONDIARIO**

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, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di **90 giorni** dall'aggiudicazione.

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 profes-

sionista delegato;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice del giudizio di divisione endoesecutiva 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 del giudizio di divisione endoesecutiva

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.

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

6) 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 all'Autorizzazione del 8 ottobre 1979 ed alla Concessione edilizia gratuita n. 5/83 del 18 marzo 1983. Tutte rilasciate dal Comune di Caresana (VC).

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.garavirtuale.it**, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali



differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

Si precisa che l'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

#### 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 **CARESANA**

fabbricato urbano, sito in via Camillo Benso Conte di Cavour avente accesso dal n. 24, insistente su area di mq. 186, distinta al C.T. del Comune di Caresana al fl. 13 n. 818, quale ente urbano, confinante con via Cavour, via Gusmani, mappali n.ri 833, 831, 829, 817 e precisamente:

- alloggio al piano terreno e primo del fabbricato, distinto come sub. 1, composto da 8 vani catastali, con pertinenziale cortile, portico e locali di sgombro.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Caresana al fl. 13, n. 818, ex 818 e 819 graffati insieme, sub. n. 1, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 24 piano T-1, cat. A/4, cl. 2, vani catastali 8, R.C.E. 293,35.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'Architetto Luca Villani, inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e tra-

scritta.

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, l'Avv. ERIKA CONTARDI (tel. 0161219499 - fax 01611828140 - e-mail [randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it](mailto:randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it)).

Sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.Casa.it](http://www.Casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) e [www.studiolegalevercelli.com](http://www.studiolegalevercelli.com) potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto della procedura e l'ulteriore documentazione inerente la vendita.

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

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

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi all'Avvocato ERIKA CONTARDI dello Studio Legale Randazzo&Roncarolo stp, telefono: 0161/219499; fax:0161/1828140;

e-mail:

[randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it](mailto:randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it);

[contardi@studiolegalestp.it](mailto:contardi@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 CIVILE**

**VERBALE D'UDIENZA**

Oggi 11/07/2024, alle ore 11,47 davanti al Dott. Edoardo Gaspari sono presenti:

**per il creditore procedente – attore** L'Avv. Forgnone Roberto in proprio ex art. 86 CPC;

**il custode** Avv. Erika Contardi;

**l'esperto stimatore** Arch. Luca Villani;

le tirocinanti GOP Avv.ti Antonella Malarco e Elisa Segnan.

\*\*\*

Preliminarmente, il giudice assegna all'esperto stimatore termine fino al 31.7.2024 per:

1. indicare nella tabella a pagg. 6 -7 della perizia i dati mancanti degli atti notarili e delle note di trascrizione;
2. indicare a pag. 8 tra le “formalità pregiudizievoli” la trascrizione della domanda di divisione introduttiva del presente giudizio;
3. precisare che quanto scritto nel primo par. a pag. 11 della perizia corrisponde all'importo – arrotondato – indicato nei deprezzamenti a pag. 10 della stessa.

L'Avv. Forgnone insiste nell'istanza di autorizzazione alla vendita.

**IL GIUDICE**

- 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;  
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. ERIKA CONTARDI**

**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 incumbente, 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 incumbenti 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, purché 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:**

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 precedente 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 criminose 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** la Società Gruppo Edicom Spa attraverso il portale del gestore della vendita telematica: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- **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 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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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 **Paccredito 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  $\frac{1}{4}$  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 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

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

## **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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre al sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it), o Edicom Finance S.r.l., che gestisce il sito web [www.asteannunci.it](http://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](http://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](http://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 anticipatario delle spese di pubblicità); occorre precisare che la 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.

#### 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.

23

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.

#### 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, 11/07/2024.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Edoardo Gaspari

---

TRIBUNALE DI VERCELLI  
SEZIONE CIVILE  
N. 135/2024 R.G.

---

Il sottoscritto arch. Luca Villani, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G. Es. 54/2023, redige la seguente perizia integrativa, con riferimento alla quota di comproprietà indivisa di cui è titolare  
come da mandato conferito dal Giudice con provvedimento del 9.5.2024 nella divisione in epigrafe in cui sono presenti:

## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.832,00</b> .....	14

## INCARICO

---

---

In data 9/5/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto dei Centori n. 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe, sotto il vincolo del già prestato giuramento nella procedura esecutiva R.G.E. Es. 54/2023.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva RGE 54/2023 sono gli stessi oggetto valutazione nella procedura divisionale endoesecutiva R.G. 135/2024 e sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

## DESCRIZIONE

---

Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.

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

## LOTTO UNICO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

---

Il lotto oggetto della procedura esecutiva è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, versata nella procedura esecutiva RGE 54/2023 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene per 2/3 all'esecutato:

nonché per 1/3 al comproprietario non esecutato:

## CONFINI

A Nord l'edificio si affaccia sulla Via Camillo Benso Conte di Cavour

A Est l'edificio si affaccia sulla Via Guglielmo Marconi

A Sud la proprietà confina con il mappale 833

A Ovest la proprietà confina con il mappale 817

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	10,30 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,70 m	PT
Soggiorno	28,00 mq	32,40 mq	1	32,40 mq	2,60 m	PT
Cucina	16,40 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	2,70 m	PT
Camera 1	19,40 mq	22,60 mq	1	22,60 mq	2,30 m	P1
Camera 2	15,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,30 m	P1
Bagno 1	4,70 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	2,70 m	PT
Bagno 2	6,30 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,70 m	P1
Scala Interna	3,60 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	0,00 m	PT-P1
Disimpegno	9,80 mq	12,90 mq	1	12,90 mq	2,30 m	P1
Terrazzo	14,30 mq	17,20 mq	0,40	6,88 mq	0,00 m	P1
Portico 1	16,90 mq	19,70 mq	,225	4,43 mq	0,00 m	PT
Portico 2	16,00 mq	18,70 mq	0,225	4,21 mq	0,00 m	PT
Sgombero	17,90 mq	22,10 mq	0,225	4,97 mq	0,00 m	PT
Sgombero 2	19,60 mq	23,00 mq	0,225	5,17 mq	0,00 m	P1
Sgombero 3	15,00 mq	18,00 mq	0,225	4,05 mq	0,00 m	P1
WC	1,06 mq	1,50 mq	0,225	0,34 mq	0,00 m	PT
Magazzino	12,20 mq	14,30 mq	0,225	3,22 mq	0,00 m	PT
Cortile	37,40 mq	40,60 mq	0,18	7,31 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				179,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/09/1999</b> al <b>17/10/2018</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2
Dal <b>17/10/2018</b> al <b>21/12/2018</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2
Dal <b>21/12/2018</b> al <b>10/11/2023</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	818	1		A4	2	8	184 mq	293,35 €	T-1		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio residenziale corrisponde all'accatastamento, ma non sono state reperite autorizzazioni per gli ampliamenti presenti.

Il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'edificio risulta non più utilizzato da anni.

Non sono presenti tracce evidenti di umidità, ma per essere nuovamente utilizzabile necessita di una ristrutturazione e nuovi impianti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ristrutturato nel 1983 e probabilmente anche successivamente, è sicuramente antecedente.

E' Esposto a Nord sulla Via Cavour e a Sud le camere si affacciano sulla corte interna; a Est si affacciano i depositi sulla Via Marconi

Le altezze interne sono di 2,70 al piano terreno, ma le camere al piano primo sono alte 2,30 m.

Le strutture verticali sono in muratura portante; i solai sono in latero cemento.

La copertura ha struttura lignea e manto in coppi.

Le pareti esterne e interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in ceramica tranne una camera al piano superiore è in legno.

Infissi interni ed esterni lignei ma con singolo vetro (no vetro camera); la finestra nell'ingresso è in ferrofinestra con vetro satinato singolo.

La scala interna è in muratura e gradini in marmo e ringhiera in legno.

Impianti elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario sono datati ai primio anni ottanta e non sono state reperite certificazioni.

Cortile interno esclusivo.

Posto auto interno con accesso carraio dalla via pubblica.

Non sono presenti locali cantinati e/o sottotetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/09/1999 al 17/10/2018		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/09/1999 - SC Sede CARESANA (VC) Registrazione n. 7 registrato in data 29/06/2011 - 4457.1/2011 - Pratica n. VC0117234 in atti dal 30/06/2011			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 17/10/2018 al 21/12/2018	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/10/2018 - RIUNIONE USUFRUTTO I Voltura n. 4305.1/2018 - Pratica n. VC0039718 in atti dal 25/10/2018			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2018	Atto del 21/12/2018 Pubblico ufficiale CIOCCA CAVEZZALE BARBARA Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 537 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 395.1/2019 Reperto PI di VERCELLI in atti dal 16/01/2019			
	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 causa:

- 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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Decreto Ingiuntivo

Isritto a Vercelli il 28/04/2023

Reg. gen. 3527 - Reg. part. 2885

Importo: € 2.909,60

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In Allegato 6 è riportata copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Caresana. Certifica che l'Immobile e il Terreno sono individuati dal P.R.G.C come aree di Tipo AR2 - Art. 22 di seguito riportato.

### 22.2 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-2

In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale.

#### TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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. L'immobile non risulta agibile.

Durante gli accessi al Comune di Caresana del 3 novembre e 9 novembre 2023 sono stati reperiti solamente le seguenti autorizzazioni riportate in copia all'Allegato 7:

AUTORIZZAZIONE in Data 08.10.1979 per l'apertura di una porta in Via Marconi (parere Commissione Edilizia del 05.10.1979).

Si tratta dell'allargamento a portone carraio del deposito al piano terreno utilizzato come accesso carraio.

CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 5/83 in Data 18/03/1983 per Riattamento di Fabbricato ad Uso Civile Abitazione.

Si tratta di lavori di riattamento casa abitazione, rifacimento volte e ampliamento finestra e porta su Via Cavour.

L'edificio residenziale corrisponde alle planimetrie catastali, ma rispetto alle autorizzazioni è evidente un aumento di superficie e volumetria al piano terreno con l'allargamento della zona soggiorno verso la corte interna e la realizzazione di una grande vetrata in luogo di due piccole finestre. Il terrazzo al primo piano è stato esteso oltre il filo del piano inferiore ampliato e la copertura è stata ampliata a coprire il terrazzo.

In mancanza di una autorizzazione che all'archivio del Comune non risulta questi ampliamenti sono da ritenersi opere abusive che debbono essere regolarizzate con una apposita sanatoria. All'Allegato n. 8 è riportato uno schema di tali ampliamenti non autorizzati.

Le camere al piano primo risultano (anche nell'accatastamento) alte 2,30 m.

Anche il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

Anche questo volume necessita di una regolarizzazione mediante sanatoria.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour  
Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 818, Sub. 1, Categoria A4  
Il Valore unitario, nella procedura esecutiva Es. R.G. 54/2023, era stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2022, con valore di stima dell'intero immobile pari a: € 71.832,00.  
Si conferma tale stima anche in questa sede, avendo verificato che non vi sono state variazioni nei listini aggiornati al dicembre 2023 rispetto a quelli di cui sopra.  
E' stata effettuata anche una verifica sui valori richiesti per simili case indipendenti in vendita  
Poiché l'immobile è stato ristrutturato circa quaranta anni fa, poiché in stato di abbandono nonostante il discreto stato di conservazione si utilizza un valore prossimo al minimo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 700,00 €/mq.  
Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour	179,58 mq	400,00 €/mq	€ 71.832,00	100,00%	€ 71.832,00
				Valore di stima:	€ 71.832,00

Valore di stima: € 71.832,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 68.832,00 di cui € 45.888,00 pari alla quota dei 2/3 di proprietà dell'esecutato Demichelis Domenico e € 22.944,00 pari alla quota di 1/3 del comproprietario non esecutato Demichelis Luigino.**

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU invia alle parti e successivamente 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 08/06/2024

Il C.T.U.  
Arch. Villani Luca

**GLI ALLEGATI RICHIAMATI NELLA PERIZIA SONO GLI STESSI ALLEGATI ALLA STIMA DEPOSITATA IN SEDE ESECUTIVA E PERTANTO SE NE OMETTE L'ALLEGAZIONE**

---

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**SEZIONE CIVILE**  
**N. 135/2024 R.G.**

---

Il sottoscritto arch. Luca Villani, già nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva R.G. Es. 54/2023, redige la seguente perizia integrativa, con riferimento alla quota di comproprietà indivisa di cui è titolare !  
 , come da mandato conferito dal Giudice con provvedimento del 9.5.2024 nella divisione in epigrafe in cui sono presenti:



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

## INCARICO

---

---

In data 9/5/2024, il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto dei Centori n. 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato CTU nel procedimento in epigrafe, sotto il vincolo del già prestato giuramento nella procedura esecutiva R.G.E. Es. 54/2023.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva RGE 54/2023 sono gli stessi oggetto valutazione nella procedura divisionale endoesecutiva R.G. 135/2024 e sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

## DESCRIZIONE

---

---

Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.

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

## LOTTO UNICO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

---

Il lotto oggetto della procedura esecutiva è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, versata nella procedura esecutiva RGE 54/2023 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene per 2/3 all'esecutato:

nonché per 1/3 al comproprietario non esecutato:

## CONFINI

A Nord l'edificio si affaccia sulla Via Camillo Benso Conte di Cavour

A Est l'edificio si affaccia sulla Via Guglielmo Marconi

A Sud la proprietà confina con il mappale 833

A Ovest la proprietà confina con il mappale 817

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	10,30 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	2,70 m	PT
Soggiorno	28,00 mq	32,40 mq	1	32,40 mq	2,60 m	PT
Cucina	16,40 mq	20,90 mq	1	20,90 mq	2,70 m	PT
Camera 1	19,40 mq	22,60 mq	1	22,60 mq	2,30 m	P1
Camera 2	15,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	2,30 m	P1
Bagno 1	4,70 mq	6,20 mq	1	6,20 mq	2,70 m	PT
Bagno 2	6,30 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	2,70 m	P1
Scala Interna	3,60 mq	3,60 mq	1	3,60 mq	0,00 m	PT-P1
Disimpegno	9,80 mq	12,90 mq	1	12,90 mq	2,30 m	P1
Terrazzo	14,30 mq	17,20 mq	0,40	6,88 mq	0,00 m	P1
Portico 1	16,90 mq	19,70 mq	,225	4,43 mq	0,00 m	PT
Portico 2	16,00 mq	18,70 mq	0,225	4,21 mq	0,00 m	PT
Sgombero	17,90 mq	22,10 mq	0,225	4,97 mq	0,00 m	PT
Sgombero 2	19,60 mq	23,00 mq	0,225	5,17 mq	0,00 m	P1
Sgombero 3	15,00 mq	18,00 mq	0,225	4,05 mq	0,00 m	P1
WC	1,06 mq	1,50 mq	0,225	0,34 mq	0,00 m	PT
Magazzino	12,20 mq	14,30 mq	0,225	3,22 mq	0,00 m	PT
Cortile	37,40 mq	40,60 mq	0,18	7,31 mq	0,00 m	PT
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>179,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>179,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1999 al 17/10/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2
Dal 17/10/2018 al 21/12/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2
Dal 21/12/2018 al 10/11/2023		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 13, Part. 818, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	13	818	1		A4	2	8	184 mq	293,35 €	T-1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'edificio residenziale corrisponde all'accatastamento, ma non sono state reperite autorizzazioni per gli ampliamenti presenti.

Il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

### STATO CONSERVATIVO

L'edificio risulta non più utilizzato da anni.

Non sono presenti tracce evidenti di umidità, ma per essere nuovamente utilizzabile necessita di una ristrutturazione e nuovi impianti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio ristrutturato nel 1983 e probabilmente anche successivamente, è sicuramente antecedente.

E' Esposto a Nord sulla Via Cavour e a Sud le camere si affacciano sulla corte interna; a Est si affacciano i depositi sulla Via Marconi

Le altezze interne sono di 2,70 al piano terreno, ma le camere al piano primo sono alte 2,30 m.

Le strutture verticali sono in muratura portante; i solai sono in latero cemento.

La copertura ha struttura lignea e manto in coppi.

Le pareti esterne e interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in ceramica tranne una camera al piano superiore è in legno.

Infissi interni ed esterni lignei ma con singolo vetro (no vetro camera); la finestra nell'ingresso è in ferrofinestra con vetro satinato singolo.

La scala interna è in muratura e gradini in marmo e ringhiera in legno.

Impianti elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario sono datati ai primio anni ottanta e non sono state reperite certificazioni.

Cortile interno esclusivo.

Posto auto interno con accesso carraio dalla via pubblica.

Non sono presenti locali cantinati e/o sottotetto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/09/1999 al 17/10/2018		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 06/09/1999 - SC Sede CARESANA (VC) Registrazione n. 7 registrato in data 29/06/2011 - 4457.1/2011 - Pratica n. VC0117234 in atti dal 30/06/2011
		Trattasi di pratica catastale
Dal 17/10/2018 al 21/12/2018		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 17/10/2018 - RIUNIONE USUFRUTTO Voltura n. 4305.1/2018 - Pratica n. VC0039718 in atti dal 25/10/2018
		Trattasi di pratica catastale

Dal 21/12/2018		Atto del 21/12/2018 Pubblico ufficiale CIOCCA CAVEZZALE BARBARA Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 537 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 395.1/2019 Reperto PI di VERCELLI in atti dal 16/01/2019		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Barbara Ciocca Cavezzale Vercelli	21/12/2018	537
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		CC.RR.II. di Vercelli	16/01/2019	468
				Raccolta N°
				352
				Reg. part.
				395

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di causa:

- 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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Verbale Pignoramento Immobili** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vercelli il 28/04/2023  
Reg. gen. 3527 - Reg. part. 2885  
Importo: € 2.909,60

## **Trascrizioni**

- **Domanda di divisione** (Ord. Tribunale di Vercelli ex art. 600 c.p.c. in data 12.12.23 rep. 54)  
Trascritta a Vercelli il 19/04/2024  
Reg. gen. 3573 - Reg. part. 2838

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In Allegato 6 è riportata copia del Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Caresana. Certifica che l'Immobile e il Terreno sono individuati dal P.R.G.C come aree di Tipo AR2 - Art. 22 di seguito riportato.

### **22.2 - aree e fabbricati residenziali di tipo AR-2**

In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale.

#### **TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:**

**ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE; RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO; RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;**

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B** consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

**AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE** fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

**NUOVA COSTRUZIONE** limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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. L'immobile non risulta agibile.

Durante gli accessi al Comune di Caresana del 3 novembre e 9 novembre 2023 sono stati reperiti solamente le seguenti autorizzazioni riportate in copia all'Allegato 7:

**AUTORIZZAZIONE** in Data 08.10.1979 per l'apertura di una porta in Via Marconi (parere Commissione Edilizia del 05.10.1979).

Si tratta dell'allargamento a portone carraio del deposito al piano terreno utilizzato come accesso carraio.

**CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 5/83** in Data 18/03/1983 per Riattamento di Fabbricato ad Uso Civile Abitazione.

Si tratta di lavori di riattamento casa abitazione, rifacimento volte e ampliamento finestra e porta su Via Cavour.

L'edificio residenziale corrisponde alle planimetrie catastali, ma rispetto alle autorizzazioni è evidente un aumento di superficie e volumetria al piano terreno con l'allargamento della zona soggiorno verso la corte interna e la realizzazione di una grande vetrata in luogo di due piccole finestre. Il terrazzo al primo piano è stato esteso oltre il filo del piano inferiore ampliato e la copertura è stata ampliata a coprire il terrazzo.

In mancanza di una autorizzazione che all'archivio del Comune non risulta questi ampliamenti sono da ritenersi opere abusive che debbono essere regolarizzate con una apposita sanatoria. All'Allegato n. 8 è riportato uno schema di tali ampliamenti non autorizzati.

Le camere al piano primo risultano (anche nell'accatastamento) alte 2,30 m.

Anche il deposito-magazzino che confina nel cortile con altra proprietà ad Ovest, non risulta né accatastato né autorizzato.

Anche questo volume necessita di una regolarizzazione mediante sanatoria.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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.

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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour

Unità Immobiliare composta da abitazione su due piani, corte privata, portico e locali di sgombero.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 818, Sub. 1, Categoria A4

Il Valore unitario, nella procedura esecutiva Es. R.G. 54/2023, era stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con valori aggiornati al dicembre 2022, con valore di stima dell'intero immobile pari a: € 71.832,00.

Si conferma tale stima anche in questa sede, avendo verificato che non vi sono state variazioni nei listini aggiornati al dicembre 2023 rispetto a quelli di cui sopra.

E' stata effettuata anche una verifica sui valori richiesti per simili case indipendenti in vendita

Poiché l'immobile è stato ristrutturato circa quaranta anni fa, poiché in stato di abbandono nonostante il discreto stato di conservazione si utilizza un valore prossimo al minimo delle "Unità residenziali da ristrutturare" che riporta un importo minimo di 350,00 €/mq e un valore massimo di 700,00 €/mq. Quindi si assume il valore di 400,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Caresana (VC) - Via Camillo Benso Conte di Cavour	179,58 mq	400,00 €/mq	€ 71.832,00	100,00%	€ 71.832,00
				Valore di stima:	€ 71.832,00

Valore di stima: € 71.832,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

**Valore finale di stima: € 68.832,00 di cui € 45.888,00 pari alla quota dei 2/3 di proprietà dell'esecutato Demichelis Domenico e € 22.944,00 pari alla quota di 1/3 del comproprietario non esecutato Demichelis Luigino.**

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresana, poiché l'ampliamento volumetrico costruito in assenza di autorizzazioni è minore del 20% dell'intera volumetria dell'immobile, e poiché tale volumetria all'epoca della presunta realizzazione avrebbe usufruito di Concessione Gratuita, la sanzione prevista per la regolarizzazione in sanatoria degli abusi può essere individuata nel minimo di € 516,00.

I costi professionali possono ipotizzarsi di € 2.000,00 e quindi il Totale oltre IVA e 4% ammonta a € 2.537,60. L'altezza interna inferiore ai 2,70 m. può essere concessa in deroga in quanto già acquisita all'epoca delle vecchie concessioni.

Precisa che la somma degli importi di cui sopra (516,00 € + 2.537,00 €) corrisponde all'importo - arrotondato in 3.000,00 € - indicato nella tabella "Deprezzamenti" di pagina 10.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU invia alle parti e successivamente 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 25/07/2024

Il C.T.U.  
Arch. Villani Luca

**GLI ALLEGATI RICHIAMATI NELLA PERIZIA SONO GLI STESSI ALLEGATI ALLA STIMA DEPOSITATA IN SEDE ESECUTIVA E PERTANTO SE NE OMETTE L'ALLEGAZIONE**



L'ingresso Pedonale di Via Camillo Benso di Cavour n.24 - Caresana





L'angolo con Via G. Marconi e il secondo ingresso Pedonale e Carraio - Caresana



Il cortile interno su cui si affaccia il volume non accatastato e non autorizzato





Il cortile interno e il corpo magazzini-depositi - Caresana



Il cortile interno e il wc esterno  
Caresana





Il cortile interno il corpo magazzini-depositi e la copertura del corpo non accatastato e autorizzato  
Caresana



Il terrazzo che si affaccia sul cortile interno- Caresana -





L'ampio soggiorno al piano terra - Se pure accatastato non si è reperita autorizzazione all'ampliamento e all'apertura dell'ampia superficie finestrata verso la corte interna - Caresana -





Estensione del soggiorno entro volume non autorizzato - Caresana



Ingresso al Piano Terreno - Scala di accesso al Piano Primo Caresana





Servizio Igienico al Piano Terreno  
Caresana



Ingresso al Piano Terreno  
Caresana -



Due viste di camera al Primo Piano  
Caresana -







Corridoio disimpegno al Primo Piano Caresana -



Servizio Igienico al Primo Piano Caresana



Camera al Primo Piano- Caresana

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

Dichiarazione protocollo n. VC0029867 del 21/03/2012  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Caresana

Via Camillo Cavour

civ. 24

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 818

Subalterno: 1

Compilata da:  
 Saglibene Di Noto Giuseppe

Iscritto all'albo:  
 Geometri

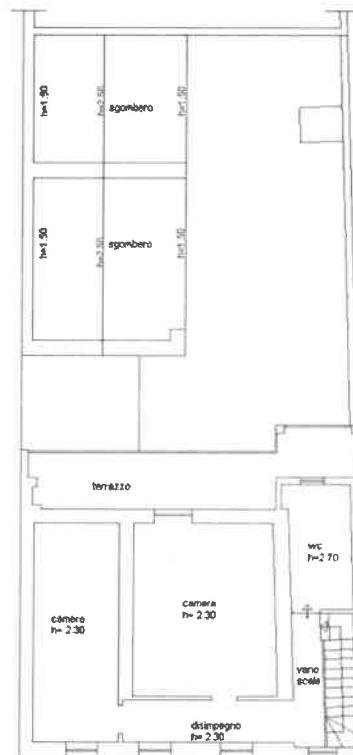
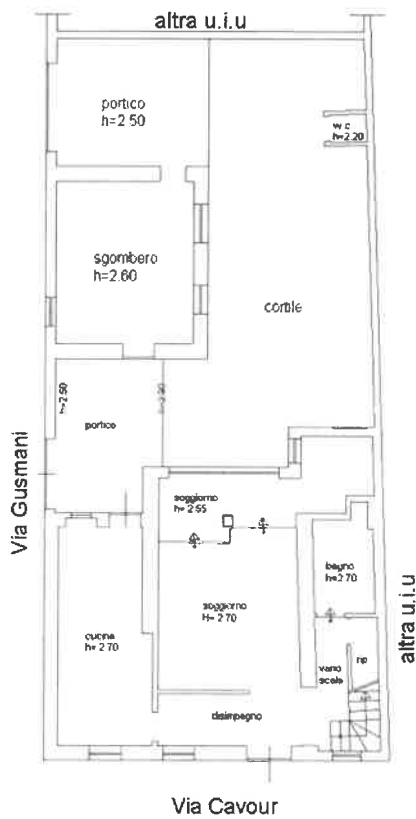
Prov. Casale Monferrato N. 643

Scheda n. 1

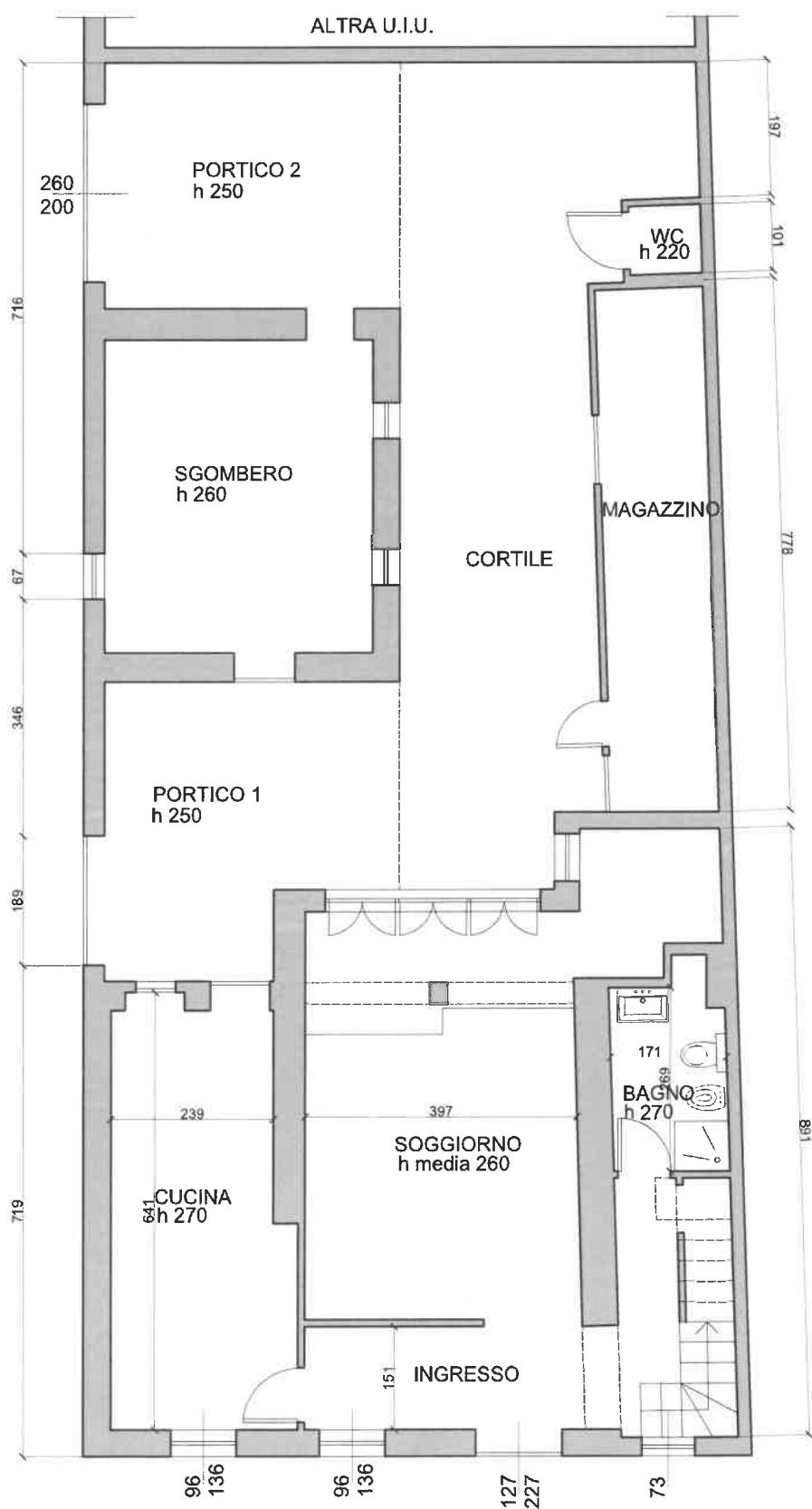
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO



# PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100



# PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100

