

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare **n.64/21 R.G.E.**

promossa da Juliet spa

rappresentata dagli avvocati Domenegotti e Pesenti

presso il **Tribunale di Vercelli**

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14 dicembre 2021, notificata in data 15 dicembre 2021;

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. **16.938,00**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Viale Garibaldi n.5, il giorno **5 novembre 2025** alle ore **9:30**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4**

rispetto al prezzo base.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

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

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

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

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

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene 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:

chiara.roncarolo@ordineavvocativercelli.eu

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

ritti 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro del-

le imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

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

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

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

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

- che in caso di **istanza successiva al decreto** di 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.64/21 R.G.E., versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

IT60 I060 8510 0090 0000 1002 118

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

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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 data d'inizio il **5 novembre 2025** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **11 novembre 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.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la parte-

cipazione 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

FONDIARIO

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n.64/21 R.G.E, versamento saldo prezzo"**.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

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

Il CTU riferisce che:

- non sono state rinvenute pratiche edilizie inerenti la costruzione degli immobili che, a detta del CTU, dovrebbe essere anteriore al 1° settembre 1967;

- **l'immobile distinto come sub.4** è stato sottoposto alle opere di cui alla D.I.A. n.2577 del 19 novembre 2017;

- **gli immobili distinti come sub. n.ri 5 e 6** non risultano essere stati oggetto di alcuna pratica edilizia.

- tutti gli immobili presentano delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art.46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art.40 comma 6 legge 28 febbraio 1958 n.47 e s.m.i.

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

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

sul sito www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, 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.

LIBERAZIONE IMMOBILE

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

DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

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

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in MOTTA DEI CONTI

Fabbricato urbano, sito in via Roma n. 21, insistente su area distinta al C.T. del Comune di Motta dei Conti al fl. 3, n 581 di 350 mq, quale ente urbano confinante con mappali n.ri 511,512,513, proprietà terzi altro foglio di mappa e precisa-

mente:

- alloggio al piano seminterrato primo, terreno e primo del fabbricato, composta da 4 vani catastali, distinto come sub. n. 4 confinante con mappale n. 511, cortile comune su tre lati;
- accessoria autorimessa al piano terreno del fabbricato, di 20 mq., distinta come sub. n. 5 confinate con mappale n. 511, cortile comune su due lati, sub. n. 6, proprietà terzi-altro foglio di mappa;
- accessorio locale deposito al piano terreno e primo del fabbricato, di 49 mq., distinto come sub. n. 6 confinate con mappale n. 513, altro foglio di mappa, sub. n. 5, cortile comune.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Motta dei Conti al Fl 3, n, 581, sub. n.ri.:

- 4, Via Roma n.21, Piano S1-T - 1, cat.A/4, cl.2, vani 4, R.C.E. 136,34;
- 5, Via Roma n.8, Piano T, cat.C/6, cl. U, mq. 20, R.C.E. 43,38;
- 6, Via Roma n.8, Piano T - 1, cat.C/2, cl. 1, mq. 49, R.C.E. 50,61

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Riccardo Fumagalli, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita

entro quindi giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

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

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

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

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale

RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:

0161/219499; fax:0161/1828140;

e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it.

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



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35

N=9900

E=9800

Direzione Provinciale di Vercelli - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSANDRO COFANO

Vis. tel (0 90 euro)



1 Particella: 581

Comune: MOTTA DE' CONTI
Foglio: 3

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

24-Giu-2021 11:37:22
Prot. n. T142485/2021

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0211359 del 19/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Motta Dei Conti

Via Roma

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 581

Subalterno: 4

Compilata da:

Soldati Lorella

Iscritto all'albo:

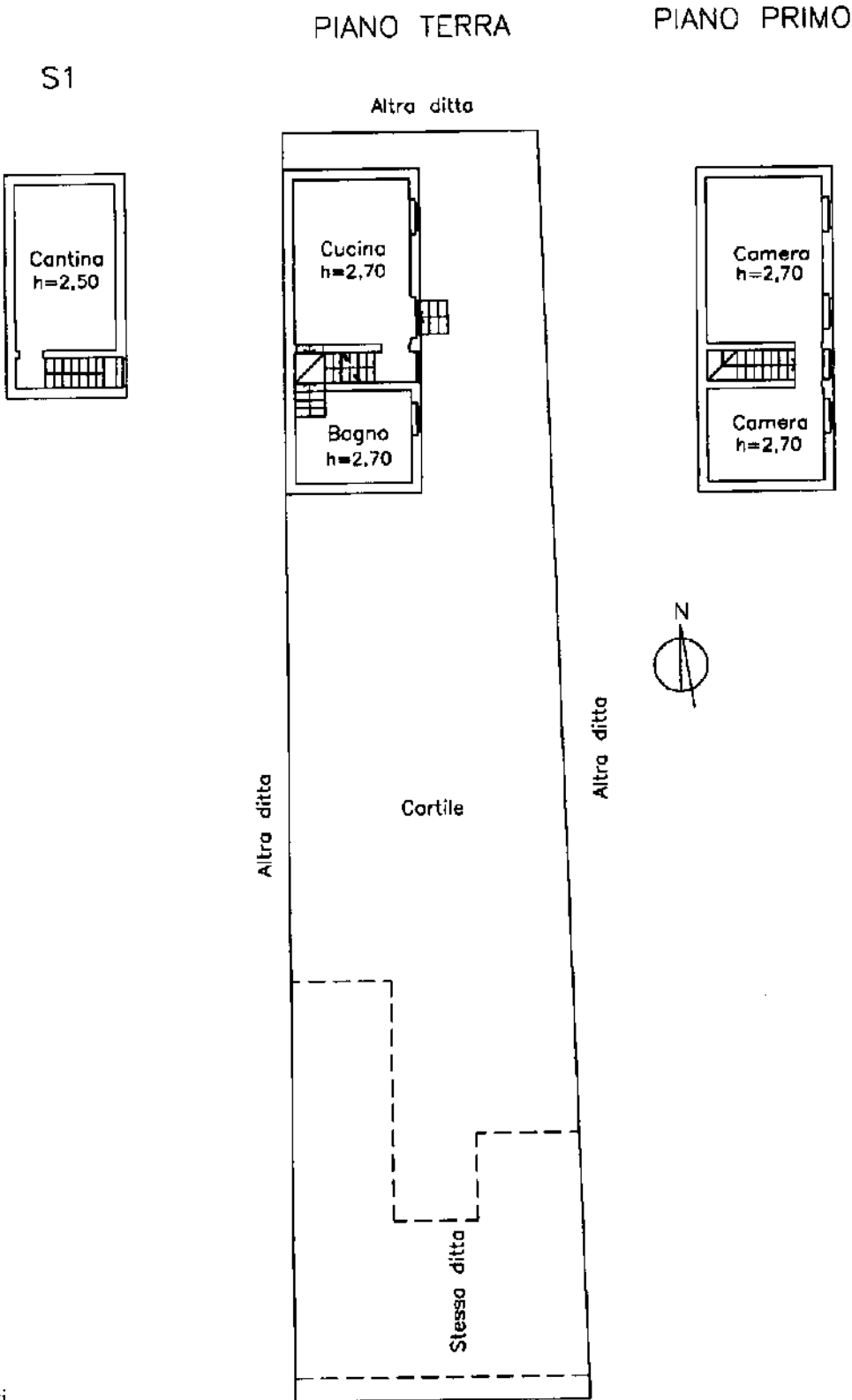
Geometri

Prov. Casale Monferrato

N. 639

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 20/07/2021 - n. T331337 - Richiedente: FMGRRCR74P21E3790

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

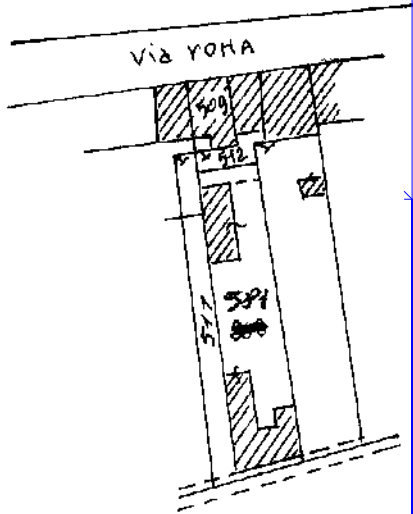
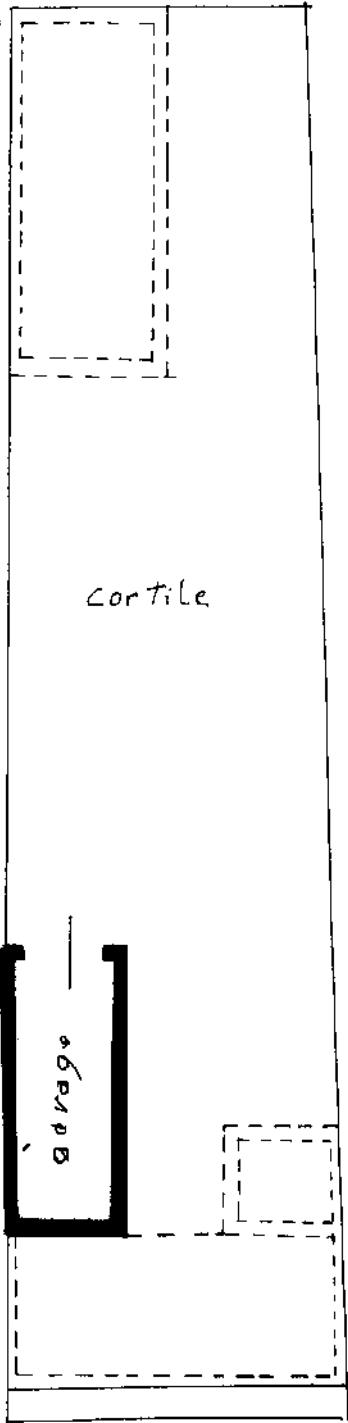
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

Comune di Motta dei Conti
Avondo Luigi - n. Motta dei Conti 17-08-1930
VERCELLI

Via ROMA 8

Scheda N.



Fg 3 - Part. 808
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO



Scala di 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio		DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE		Compilata dall'ARCH. MARIELLA PERUCCA (Titolo, nome e cognome del tecnico)	
Ultima planimetria in atti		Numero della partita	1000 262	Foglio di ARCHITETTI	
Data presentazione: 16/08/1993 - Data: 20/07/2021		Sezione censuaria	1000 262	della Provincia di VERCELLI	
Totale schede: 1		Numero di mappa	808	Data	
Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		Subalterno	2	Firma Horrell Perucca	

MINISTERO DELLE FINANZE



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

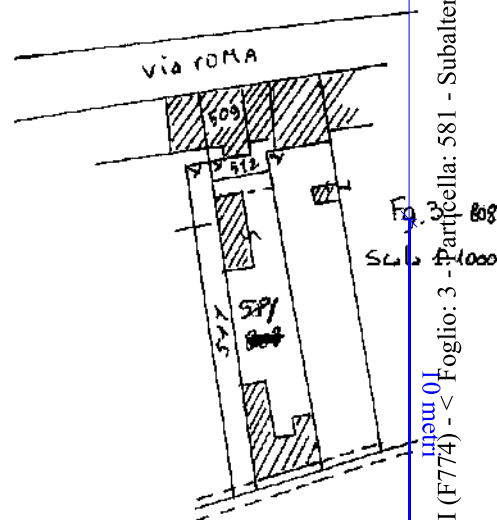
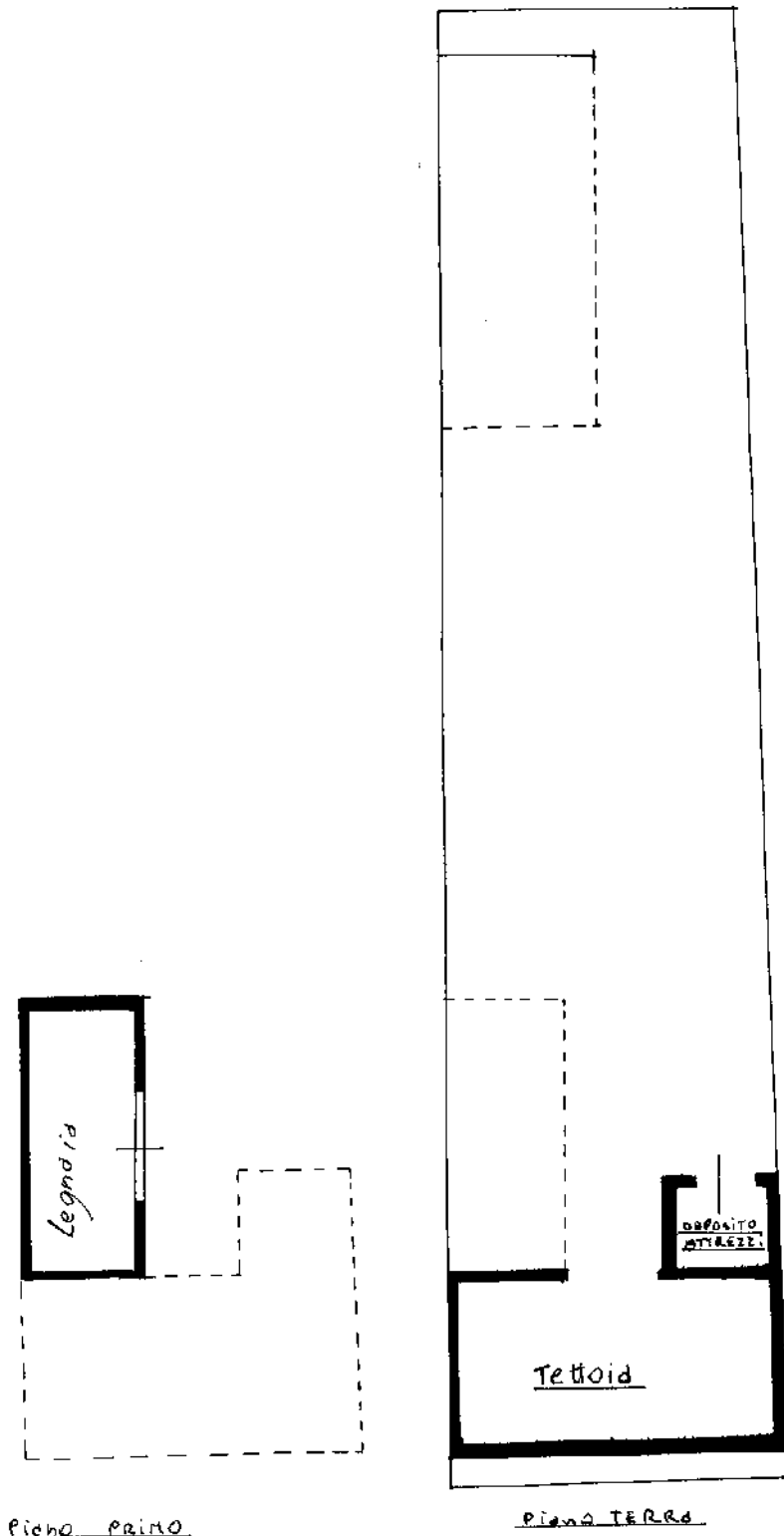
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

Comune di Motta dei Conti
Via AVONDO LUCA n. Motta dei Conti il 28-08-1930
Foglio VERCELLI

Via ROMA 8

Scheda N.



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio

DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE

Compilata dall'ARCH. MARIELLA PERUCCA (Fid., nome e cognome del tecnico)

DATA

Numero della partita

1000262

Sezione o Comune censuaria

Foglio

Numero di mappa

808

Subalterno

3

ORDINE ARCHITETTI

ritto all'Albo degli ARCHITETTI

DELLA PROV. DI VERCELLI

N. 300

VERCELLI

Data

PERUCCA MARIELLA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:16/08/1993 - Data: 20/07/2021

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

PROT. N.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2021 - Comune di MOTTA DEI CONTI (F774) - < Foglio: 3 - Particella: 581 - Subalterno: 6 >
VIA ROMA n. 8 piano: T-1;



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

Oggi 14.12.2021, alle ore 11,35 davanti al GE Dott. Edoardo Gaspari

sono presenti:

- per il creditore procedente l'avv. Coccarello in sostituzione dell'avv. pesenti;
- per il creditore intervenuto il sig. Ruffino come da delega che dimette;
- il custode avv. Roncarolo, sostituita dall'avv. Contardi.

L'avv. Coccarello chiede disporsi la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

derivanti, sia opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;

- ritenuto che nel caso di specie il creditore procedente abbia correttamente richiesto l'applicazione dell'art. 41 TUB;
- ritenuto che alla presente procedura esecutiva siano applicabili le modifiche introdotte dal decreto-legge n. 135/2018 convertito con modificazione dalla legge n. 12/2019

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

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio identificato nella relazione di stima dell'esperto con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'avv. Roncarolo, di cui conferma la nomina anche quale custode, se già nominato;

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo stabilito): per ogni lotto come da perizia, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta di ampie indagini 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 procedente 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 Biverbanca 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 formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 4bis) 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.
- 5) 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;**
- 6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza 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;
- 7) 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;
- 8) all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata;
- 9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
- 12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dall'udienza stessa;
- 13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, 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;

14) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);

15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

16) 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;

17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

18) 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.;

19) 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);

20) 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;

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

22) 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 dovranno essere allegati:

- 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;

- 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);
- la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);
- la notifica dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;
- copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;
- le visure aggiornate relative al compendio pignorato;

22) 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.;

23) 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;

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

25) 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;

26) 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;

27) 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, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

28) 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);

- 29) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 30) 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;
- 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, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,
- 32) 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);
- 33) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 34) a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura). In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000, il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E., unitamente ad 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 incombente, 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;
- 35) 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;
- 36) 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);

37) 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;

38) 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;

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

40) a fissare la comparizione 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;

41) 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.;

42) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 40) non sorgono contestazioni tra le parti;

43) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso 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 di cui sopra che ne abbia fatto richiesta a chiudere il detto conto;

44) 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;

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

Si autorizza sin d'ora 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'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per 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:

- a) **il gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- b) **il portale del gestore della vendita telematica** sia il sito www.astetelematiche.it;

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

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l’offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell’avviso;

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

della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

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

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

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 www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

Deliberazione sulle offerte

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

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al

creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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 ma solo per un massimo di 4 quattro prolungamenti e, quindi, per un totale di un'ora.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

Aggiudicazione

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

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

L'aggiudicatario 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 www.astetelematiche.it 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 affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione.

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.

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 45 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 tale specifico adempimento viene delegata la Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; 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 necessarie all'effettuazione di tale adempimento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (incluso www.astegiudiziarie.it).

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario su conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa San Paolo con codice IBAN: IT50W0306913913000000000147, 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 15/2016 - 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 dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., società delegata agli adempimenti in discorso;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano La Stampa ed. Vercelli pagina locale (omesso il nome del debitore);
3. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.
4. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, **almeno 45 giorni prima del termine di 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'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti descritti ai punti n. 1, 2, 3 e 4 che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto, esclusivamente alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it individuata da questa sezione come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani.

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed 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

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 tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione[@astegiudiziarie.it](mailto:pubblicazione@astegiudiziarie.it);
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.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 le fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., 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 ex art. 2⁶ DM 227/2015 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. Gli enti 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.

Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione.

Evidenzia che il mancato versamento del fondo spese a favore del Professionista Delegato nel termine assegnato dal Giudice sarà valutato ai fini della dichiarazione di improcedibilità della procedura esecutiva.

Evidenzia 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, secondo e terzo comma. La disposizione di cui al presente articolo non si applica 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 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza 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 quarantacinque giorni dalla data dell'ordinanza stessa, provvedendo nel predetto termine a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

NOMINA

custode giudiziario, se non già nominato, il professionista delegato con 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;

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;

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.

Il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile ai seguenti 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 dovrà svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

ASSEGNA

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

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

Si 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.

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

Vercelli, 14.12.2021.

IL GE

Dott. Edoardo Gaspari

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Fumagalli Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	12
Patti	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	13

Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	15
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	21
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	23
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	23
Regolarità edilizia	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	26
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	26

Stima / Formazione lotti26

Riserve e particolarità da segnalare29

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.....31

Lotto Unico31

INCARICO

All'udienza del 02/07/2021, il sottoscritto Geom. Fumagalli Riccardo, con studio in Via Gaudenzio Ferrari 10 - 13100 - Vercelli (VC), email r_fumagalli_geom@libero.it, PEC riccardo.fumagalli1@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Trattasi di unita' immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto.

L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Trattasi di unita' immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unita' immobiliari eseguite.

L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Trattasi di unita' immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unita' immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti.

L'abitato comunale consta di poco più' di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà' collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più' rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità'.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato di estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalita' presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare Conservatoria RR.II- in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato dell'estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalita' presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare (Conservatoria RR.II) in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T-1**

Quanto alla documentazione ex art.567 c.2 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA), recante data 16.06.2021, corredato dell'estratto dalla mappa c.t..

Lo scrivente ha poi provveduto a richiedere le visure catastali storiche aggiornate (29.07.2021).

La certificazione sostitutiva di cui sopra, risale e cita un atto di acquisto autenticato nelle firme in data 18.04.2000 trascritto il 23.05.2000 quindi in data antecedente ai venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento avvenuta infatti il 09.06.2021.

Si e' inoltre provveduto a richiedere l'elenco sintetico formalita' presso Agenzia Entrate -uff. pubblicità immobiliare (Conservatoria RR.II) in data 27.9.2021 (aggiornamento al 24.9.2021).

Il tutto come meglio elencato ed individuato nel capitolo "provenienze ventennali" a seguire nella presente relazione.

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO S1-T-1**

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

- §
(

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

- ¶

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T**

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

-

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

-

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

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

-

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

-

Dati rilevati dalla documentazione in atti, trascrizione pignoramenti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 29.7.2021.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Confini con riferimento alla mappa C.T. da nord (per l'intero lotto in corpo unico) ed in senso orario: mappali n.512 - 513 - altro foglio di mappa - mappale n.511.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	28,50 mq	38,40 mq	1,00	38,40 mq	0,00 m	T
abitazione	25,34 mq	38,40 mq	0,85	32,64 mq	0,00 m	1
Cantina	17,00 mq	26,80 mq	0,30	8,04 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				79,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,08 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione, ponderati per il caso di specie. Il vano scala/ingresso conteggiato una sola volta. Per la porzione "abitativa" al primo piano e' stato applicato un coefficiente di differenziazione in ragione delle ridotte altezze interne.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,72 mq	15,81 mq	1,00	15,81 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,81 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione del coefficiente ponderato per il caso di specie.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Legnaia	12,72 mq	15,81 mq	0,30	4,74 mq	0,00 m	1
Tettoia	39,34 mq	44,75 mq	1,00	44,75 mq	0,00 m	T
Deposito	5,28 mq	6,72 mq	0,50	3,36 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,85 mq		

Si precisa che le superfici sono state ricavate dalle planimetrie c.f. in raffronto allo stato dei luoghi e con applicazione dei coefficienti ponderati per il caso di specie.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021	"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 136,34

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021	"	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 5 Categoria C6 Cl.U, Cons. 20 Superficie catastale 25 mq Rendita € 43,38 Piano T

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/07/2021		Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 581, Sub. 6 Categoria C2 Cl.1, Cons. 49 Superficie catastale 74 mq Rendita € 50,61 Piano T-1

Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 29.07.2021.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	581	4		A4	2	4	97 mq	136,34 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetrie redatte in data 19.12.2007.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne e relative alle altezze dichiarate sulle planimetrie; tra queste risulta un'altezza misurata in loco pari al mt 2.26 per la camera piccola (in luogo dei mt 2.70 indicati) ed un'altezza variabile da un minimo di mt 2.00 ad un massimo di mt 2.54 per la camera doppia (in luogo dei mt 2.70 indicati). Ancorché sia verosimile ipotizzare la realizzazione di una controsoffittatura le altezze non risultano conformi alla destinazione d'uso attuale. Anche il locale cantinato ha altezza misurata pari a mt 1.95 in luogo dei mt 2.50 indicati in planimetria.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità all'utilizzo dei vani, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso.

Quanto alla tettoia di copertura dell'andito carraio in ingresso, si richiama il contenuto al capitolo "regolarità edilizia" della presente relazione.

Si precisa che l'accesso (indiretto) avviene tramite androne carraio frontistante via Roma in corrispondenza del civico n.8 e che l'unità immobiliare di cui trattasi si identifica all'interno n.21.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	581	5		C6	U	20	25 mq	43,38 €	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetria redatta in data 16.08.1993. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne costituite dalla realizzazione di un setto divisorio interno con apertura di accesso laterale (lato lungo) per creare un piccolo vano ad uso ripostiglio (inaccessibile all'atto del sopralluogo essendo stipato di beni di vario tipo).

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' alle opere interne (nuove detto divisorio), si dovrebbe provvedere alla variazione catastale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	581	6		C2	1	49	74 mq	50,61 €	T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risulta derivare dall'acquisizione informatizzata di planimetria redatta in data 16.08.1993. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modeste modifiche consistenti nell'apertura della porta lungo il lato ovest, in luogo della porta lungo il lato nord chiusa e trasformata in una piccolissima finestrella.

Sebbene dette modifiche non incidono sui parametri atti a determinare una diversa rendita catastale, nell'ambito delle regolarizzazioni se ne consiglia la variazione sempre fatte salve e preordinate le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' alle modifiche eseguite.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Nulla risulta dalla documentazione versata nel fascicolo in atti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione al piano terreno ed altri caratterizzati dalla necessità di interventi manutentivi quali ad esempio la scala di collegamento tra i piani ed i prospetti esterni caratterizzati da distacchi di tinta e intonaco, vistosi rappezzi ed efflorescenze. Si ritiene necessaria una revisione/adeguamento dell'impianto elettrico.

Atteso che il Decreto Ministeriale Sanità' 5 luglio 1975 e s.m.i. testualmente recita "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli" ne deriva che i locali al piano superiore, allo stato, non hanno altezza idonea ai fini abitativi. Per quanto a vedersi, si riterrebbe necessario provvedere anche ad una revisione/verifica degli impianti sulla scorta delle normative vigenti in materia. L'abitazione risulta dotata di serramenti perimetrali esterni con vetro/camera e portoncino di sicurezza in ingresso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione sebbene sufficiente in rapporto alla destinazione d'uso prevista; un intervento di ordinaria manutenzione sarebbe auspicabile tanto alla struttura che soprattutto all'impianto elettrico. All'atto del sopralluogo risultava utilizzato come locale officina/hobbystica. L'eventuale utilizzo in conformità alla destinazione catastale

(autorimessa) consentirebbe di ricoverare solo auto di medio/piccole dimensioni.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione. Risulta invece notevolmente penalizzante la presenza di coperture in lastre di fibrocemento/amianto che appaiono, tra l'altro, danneggiate da eventi meteorici (grandine) essendo rilevabili all'atto del sopralluogo i fori passanti sparsi sulle stesse lastre *vedi doc. fotografica allegata).

Le coperture risultano anche presenti ed evidenziate nella "mappatura amianto" del geoportale del Servizio informativo Geografico Ambientale di Arpa Piemonte (*vedi stralcio allegato).

Si ritiene che l'intervento sia da attuarsi a livello prioritario.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità' in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità' in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze rispetto alle tre unità' in esecuzione. Vi e' invece area cortilizia b.c.n.c..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Nulla risulta dalla certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

L'unità immobiliare è così composta:

- al piano terreno (rialzato) si accede direttamente nel locale soggiorno/cucina, tramite andito di passo al piede della scala si accede invece al servizio igienico completo, posto ad un livello inferiore (in 5 alzate);
- il primo piano è raggiungibile tramite scala interna ad una rampa e si compone di due vani adibiti a camere da letto ancorché prive dei requisiti d.m. 5.7.1975.

Tramite porta esterna, si scende nel locale cantina sottostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

L'unità immobiliare è costituita da un unico spazio di forma rettangolare (rimessa) chiuso lungo il lato corto nord, mediante portone metallico a due ante, con parte inferiore cieca e parte superiore dotata di quadrotti vetrati.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

L'unità immobiliare è costituita da una legnaia (ubicata sostanzialmente al di sopra della rimessa), una tettoia ed un piccolo deposito attrezzi. Si precisa che non tutti gli ambiti risultavano accessibili poiché stipati di materiali, beni ed oggetti di vario tipo. Lo stato di conservazione risulta appena sufficiente trasparendo la necessità di interventi manutentivi rilevanti (copertura in lastre di fibrocemento/amianto), revisione delle orditure lignee e degli impianti esistenti piuttosto precari (es. imp. elettrico).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) il fabbricato risultava occupato dal debitore esecutato unitamente alla sua famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) l'unita' risultava occupata dal debitore esecutato ed utilizzata come locale officina/hobbystico.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Alla data di sopralluogo (26.7.2021) l'unita' risultava occupata dal debitore esecutato ed utilizzata come locale di deposito attrezzi, beni di vario tipo, cicli e motocicli.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/04/2000 al		Compravendita

19/01/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 19/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano atti successivi alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/2000 al 19/01/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/04/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	23/05/2000	4093	3066
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/01/2006 al 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	30/01/2006	1035	728
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/10/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Vercelli	02/11/2007	11388	7242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati di provenienza risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalità) non risultano atti successivi alla data

di certificazione notarile (16.6.2021).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Oneri di cancellazione

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Oneri di cancellazione

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

**BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21,
PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 16/06/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Vercelli il 02/11/2007
Reg. gen. 11389 - Reg. part. 2714
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00

Capitale: € 80.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da mutuo
Iscritto a Vercelli il 05/10/2010
Reg. gen. 7681 - Reg. part. 1389
Importo: € 142.580,59

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Vercelli il 09/06/2021
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 4133

Oneri di cancellazione

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva del 16.06.2021.

Dall'ispezione di aggiornamento effettuata il 27.9.2021 (elenco formalita') non risultano formalita' pregiudizievoli successive alla data di certificazione notarile (16.6.2021).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 del 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*vedi allegati in appendice). Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano,(Fascicolo B - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché' agli

elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 de; 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*vedi allegati in appendice). Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano,(Fascicolo B - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché' agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Dall'esame della tavola del piano regolatore generale del territorio unionale, adottato con deliberazione del consiglio unionale n.3 de; 20.4.2011 e n.8 del 30.11.2011 (definitivo aprile 2011), ed in particolare la tavola 3.B, "centro abitato", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Aree residenziali di topo BR"(*vedi allegati in appendice). Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano,(Fascicolo B - *vedi allegato).

Si rimanda in ogni caso al contenuto integrale delle n.t.a. ed ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti, nonché' agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita riguarda:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007, presentata testualmente per opere di "manutenzione straordinaria, quali modifica di prospetto relativo alla chiusura di una finestra ed alla trasformazione di una portafinestra in finestra nella facciata fronte cortile interno". La

pratica edilizia e' corredata di elaborati grafici e relazione/asseverazione prestata dal tecnico estensore in ordine alle opere previste.

Per quanto attiene alle opere indicate con la pratica d.i.a., le modifiche alle aperture in facciata risultano effettivamente eseguite.

Numerose perplessità' sorgono invece sulla legittimità' della tettoia di copertura dell'andito di accesso, aggettante il lato est del fabbricato abitativo fino al confine con la particella n.513: detta tettoia risulta sorretta da tre mensole metalliche reticolari, sei arcarecci metallici, tre ritti verticali al confine e sovrastante lamiera grecata di copertura. Il manufatto risulta comparire nella pratica edilizia del novembre 2007 (quale mera rappresentazione dello stato di fatto quindi già' esistente, e non tra le opere da eseguire) ma non compare nella scheda catastale del dicembre 2007 peraltro redatta dallo stesso tecnico(!). Dal raffronto tra la documentazione fotografica allegata alla pratica edilizia del 2007 in rapporto a quanto visionato in loco risulta, peraltro, sostituita la copertura in lastre ondulate in materiale plastico verde con l'attuale lamiera grecata.

Atteso che il comune non ha individuato alcuna pratica edilizia che abbia assentito la realizzazione della tettoia (che non può essere coeva al fabbricato), allo stato, la tettoia e' da ritenersi illegittima e dovrà' pertanto provvedersi alla regolarizzazione mediante ripristino dei luoghi oppure sanatoria onerosa nel caso sia compatibile con lo strumento urbanistico vigente; in tal caso del tutto probabilmente dovrà' anche ottenersi l'assenso della proprietà confinante (non scontato) per la regolarizzazione "a confine".

Per tutto quanto precede, si ritiene che l'eventuale interessato dovrebbe verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente secondo lo scrivente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, QUALORA l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

Per quanto attiene ai costi professionali possono essere quantificati in circa Euro 3.000,00 oltre cassa professionale, iva secondo Legge e diritti da corrispondere all'atto della presentazione della pratica. Oneri, oblazioni e sanzioni saranno invece computati dall'ufficio tecnico successivamente alla presentazione della pratica edilizia.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita e' la seguente:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007 che tuttavia NON riguarda l'unita' immobiliare di cui trattasi.

In assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo non risulta possibile verificare la conformita' edilizia sebbene la struttura sia collocabile, probabilmente, in data anteriore al 1.9.1967.

Traspaiono tuttavia interventi manutentivi sicuramente eseguiti successivamente ancorché l'esatta collocazione temporale non sia possibile in assenza di elementi probanti a tal fine (non vi sono pratiche presso l'archivio edilizio riguardanti tale intervento).

A scanso di equivoci si precisa che ogni eventuale intervento edilizio di sorta, a cura dell'eventuale interessato, dovrà in ogni caso essere preventivamente assentito dall'ufficio tecnico comunale competente.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -29 luglio- all'ufficio tecnico del comune di Motta De' Conti.

In data 23 agosto, l'ufficio riscontrava la richiesta comunicando di aver individuato una sola pratica edilizia.

In seguito, previ accordi, effettuava accesso all'ufficio tecnico comunale per l'esame della documentazione esibita dalla referente.

L'unica pratica edilizia esibita e' la seguente:

- D.I.A. (denuncia inizio attività) del 19 novembre 2007, protocollo n.2577 del 19 novembre 2007 che tuttavia NON riguarda l'unita' immobiliare di cui trattasi.

In assenza di qualsivoglia titolo autorizzativo non risulta possibile verificare la conformita' edilizia sebbene la struttura sia collocabile, probabilmente, in data anteriore al 1.9.1967.

Traspaiono tuttavia interventi/tampone manutentivi sicuramente eseguiti successivamente ancorché l'esatta collocazione temporale non sia possibile in assenza di elementi probanti a tal fine (nessuna pratica in archivio edilizio per dette opere).

A scanso di equivoci si precisa che ogni eventuale intervento edilizio di sorta, a cura dell'eventuale interessato, dovrà in ogni caso essere preventivamente assentito dall'ufficio tecnico comunale competente.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO S1-T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MOTTA DE' CONTI (VC) - VIA ROMA 8, INTERNO 21, PIANO T-1

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'unita' immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

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, rete viaria, stato di manutenzione, conservazione, finiture in essere, criticità al primo piano e situazione impiastica, consistenza, sussistenza di opere da regolarizzare, presenza di lastre in fibrocemento amianto su alcune coperture, dati metrici ed infine la situazione del mercato piuttosto depressa nella zona avendo analizzato il rapporto domanda/offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (listino immobiliare e pubblicazioni in rete), 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. Si ritiene di provvedere alla formazione di un unico Lotto.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1

Trattasi di unità immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 43.494,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale da variare, situazione edilizia da regolarizzare, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 550,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.162,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate

ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 200,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1

Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.870,50

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed intuibile epoca di realizzazione del fabbricato, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo sintetico/comparativo a stima diretta. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito della costante attività di consulente d'ufficio per il Tribunale che nell'attività professionale ordinaria, sia incrociando le informazioni reperite in loco con i valori pubblicati per gli immobili in provincia di Vercelli, opportunamente tarati ed adattati al caso specifico, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo indicato. In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione, interventi manutentivi occorrenti ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima, l'asta competitiva e le modalità conseguenti, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 130,00 da intendersi già ragguagliato in ragione della procedura esecutiva immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Villetta Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1	79,08 mq	550,00 €/mq	€ 43.494,00	100,00%	€ 43.494,00
Bene N° 2 - Garage Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T	15,81 mq	200,00 €/mq	€ 3.162,00	100,00%	€ 3.162,00
Bene N° 3 - Deposito Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1	52,85 mq	130,00 €/mq	€ 6.870,50	100,00%	€ 6.870,50
				Valore di stima:	€ 53.526,50

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i fabbricati accessori hanno copertura in lastre di fibrocemento/amianto e che dette coperture risultano mappate da Arpa Piemonte come risulta dalla consultazione del geoportale di riferimento.

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

Vercelli, li 04/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Fumagalli Riccardo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 3 Altri allegati - ELENCO SINTETICO FORMALITA' AGGIORNATO AL 27.9.2021
- ✓ N° 4 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- ✓ N° 6 Altri allegati - REGIONE PIEMONTE IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA NELLE PROCEDURE ESECUTIVE
- ✓ N° 7 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 8 Altri allegati - STRALCIO ARPA - MAPPATURA COPERTURE AMIANTO

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	79,08 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni variabili in base agli ambienti considerati: si ravvisano pertanto locali in discrete condizioni di conservazione al piano terreno ed altri caratterizzati dalla necessità di interventi manutentivi quali ad esempio la scala di collegamento tra i piani ed i prospetti esterni caratterizzati da distacchi di tinta e intonaco, vistosi rappezzi ed efflorescenze. Si ritiene necessaria una revisione/adequamento dell'impianto elettrico. Atteso che il Decreto Ministeriale Sanità' 5 luglio 1975 e s.m.i. testualmente recita "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli" ne deriva che i locali al piano superiore, allo stato, non hanno altezza idonea ai fini abitativi. Per quanto a vedersi, si riterrebbe necessario provvedere anche ad una revisione/verifica degli impianti sulla scorta delle normative vigenti in materia. L'abitazione risulta dotata di serramenti perimetrali esterni con vetro/camera e portoncino di sicurezza in ingresso.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare di tipo isolato ai quattro lati avente destinazione monofamiliare, ubicata all'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 di Via Roma nel comune di Motta De' Conti dal quale avviene l'accesso indiretto. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria è garantita da strade di comoda percorribilità.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 5, Categoria C6	Superficie	15,81 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione sebbene sufficiente in rapporto alla destinazione d'uso prevista; un intervento di ordinaria manutenzione sarebbe auspicabile tanto alla struttura che soprattutto all'impianto elettrico. All'atto del sopralluogo risultava utilizzato come locale officina/hobbistica. L'eventuale utilizzo in conformità alla destinazione catastale (autorimessa) consentirebbe di ricoverare solo auto di medio/piccole dimensioni.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa per auto, ubicata lungo il lato ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più		

	rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Motta de' Conti (VC) - Via Roma 8, interno 21, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 581, Sub. 6, Categoria C2	Superficie	52,85 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto palesa condizioni di vetusta' connesse all'epoca di presumibile realizzazione. Risulta invece notevolmente penalizzante la presenza di coperture in lastre di fibrocemento/amianto che appaiono, tra l'altro, danneggiate da eventi meteorici (grandine) essendo rilevabili all'atto del sopralluogo i fori passanti sparsi sulle stesse lastre *vedi doc. fotografica allegata). Le coperture risultano anche presenti ed evidenziate nella "mappatura amianto" del geoportale del Servizio informativo Geografico Ambientale di Arpa Piemonte (*vedi stralcio allegato). Si ritiene che l'intervento sia da attuarsi a livello prioritario.		
Descrizione:	Trattasi di unità immobiliare destinata a locale di deposito/tettoia e legnaia, ubicata lungo il lato sud e parzialmente ovest della particella (n.581) sulla quale sorgono le unità immobiliari eseguite. L'accesso (indiretto) avviene sempre dall'interno n.21 dell'androne carraio posto al civico n.8 in Via Roma nel comune di Motta De' Conti. L'abitato comunale consta di poco più di settecento abitanti trattandosi di una piccola realtà' collocata nella campagna risicola della pianura vercellese. Solo alcuni dei servizi primari sono presenti, quali ad esempio la farmacia, lo sportello bancario, l'ufficio postale, le scuole per infanzia e primaria e gli uffici comunali. Tra i centri abitati raggiungibili e più' rilevanti vi sono: Casale Monferrato (circa 12 km) e Vercelli (circa 21 km); il raccordo autostradale con la A26-casello Casale-Nord dista circa 7 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilita'.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		