Studio Legale Reposo

Avv. Chiara Reposo

Via Mameli, n. 32 – 15033 Casale Monferrato (AL)
Telefoni 0142.530591 – Fax 0142.690319
e
Via Revere, n. 16 – 20123 Milano (MI)
Telefoni 02.37904087 – Fax 02.40320180
e-mail: avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it
PEC: avv.chiara.reposo@pec.studiolegalereposo.it

TRIBUNALE ORDINARIO

DI

VERCELLI

N. R.G. 634/2018

GIUDIZIO DI SCIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE

E DIVISIONE EREDITARIA

AVVISO DI VENDITA

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta **Avv. Chiara Reposo**, Professionista Delegato alle operazioni di vendita nel procedimento iscritto al n. **R.G. 634/2018**, giusta ordinanza di delega emessa in data **17 settembre 2025** dalla **Dott.ssa Elisa Trotta**, già Giudice assegnatario del procedimento, successivamente assegnato alla **Dott.ssa Annalisa Fanini**, come da comunicazione di Cancelleria del 3 novembre 2026,

VISTI

- l'ordinanza del 17 settembre 2025, con la quale il Giudice, dichiarata la non comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto del giudizio, ne ha disposto la vendita ai sensi dell'art. 788 c.p.c., delegando le relative operazioni all'Avv. Chiara Reposo e disponendo che la vendita abbia luogo senza incanto, con modalità telematica asincrona;
- il provvedimento dell'11 dicembre 2025, con il quale il Giudice, in accoglimento dell'istanza del Professionista Delegato del 4 dicembre 2025, ha autorizzato la nomina di un Notaio per il compimento delle attività ivi indicate, da individuarsi sulla base del preventivo economicamente più conveniente, nonché autorizzato le ulteriori attività richieste ai punti 2 e 3 della medesima istanza;
- il provvedimento del 23 marzo 2026, con il quale il Giudice ha integrato l'ordinanza di vendita del 17 settembre 2025 secondo le indicazioni del Professionista Delegato e in conformità al modello di ordinanza di vendita utilizzato dal Tribunale nelle procedure esecutive, ha nominato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara – IFIR Piemonte S.r.l. quale Custode Giudiziario, ha individuato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. quale gestore della vendita telematica tramite il portale www.astetelematiche.it, ha disciplinato le forme di pubblicità della vendita e ha autorizzato il Professionista Delegato a rendere disponibile, unitamente agli elaborati peritali e ai relativi allegati, anche la Relazione Notarile;

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

- il provvedimento del 27 giugno 2026, con il quale il Giudice ha disposto che il Custode documentasse lo stato di deterioramento degli immobili e identificasse il soggetto terzo risultato occupante di parte del compendio, invitando altresì il Professionista Delegato ad acquisire dalle parti informazioni in ordine all'epoca di insorgenza dell'occupazione e al relativo titolo o ragione;
- il provvedimento del 15 luglio 2026 relativo al Lotto Tre, con il quale il Giudice, accertata l'occupazione di parte degli immobili da parte di soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura, ne ha ordinato la liberazione, disponendo la consegna degli immobili al Custode liberi da persone e cose secondo le modalità e nei termini ivi stabiliti;
- il distinto provvedimento del 15 luglio 2026, con il quale il Giudice, vista l'informativa del Custode e il parere del Professionista Delegato, ha disposto che il C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, sentiti il Custode e il Professionista Delegato e previo sopralluogo, depositasse una memoria di aggiornamento sullo stato degli ammaloramenti in atto nei Lotti Uno e Due, indicandone l'eventuale incidenza sul valore degli immobili come già determinato in perizia;
- il provvedimento del 6 agosto 2026, con il quale il Giudice, esaminata la memoria di aggiornamento del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, ha rilevato la riduzione, sia pure non trascurabile, del valore dei beni conseguente alle infiltrazioni e ha espressamente disposto che di tale circostanza sia dato atto nell'avviso di vendita, al fine di rendere edotti gli eventuali interessati all'acquisto;
- la relazione peritale redatta dal C.T.U. Geom. Livio Pasino, su incarico conferito in data 20 febbraio 2020, unitamente ai relativi allegati;
- il provvedimento del 3 dicembre 2021, con il quale è stato conferito al C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli specifico incarico integrativo, avente ad oggetto, tra l'altro, gli approfondimenti relativi alla divisibilità del compendio e alle irregolarità riscontrate, nonché i successivi elaborati integrativi depositati dal medesimo C.T.U. in esecuzione degli ulteriori incarichi conferiti dal Giudice;
- la relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 20 marzo 2025, depositata in data 24 marzo 2025, contenente, tra l'altro, l'aggiornamento della valutazione del compendio e la ridefinizione dei valori dei singoli lotti alla luce dello stato dei beni e degli oneri di regolarizzazione;
- la memoria di aggiornamento del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 5 agosto 2026, redatta in esecuzione del provvedimento del 15 luglio 2026 all'esito del sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2026, concernente lo stato degli ammaloramenti dei Lotti Uno e Due e la relativa incidenza sui valori di stima;
- la Relazione Notarile predisposta dal Notaio Marina Aceto, con i relativi allegati, acquisita agli atti del procedimento e destinata, per espressa autorizzazione del Giudice, ad essere resa disponibile agli interessati unitamente alla documentazione della vendita;
- il provvedimento del 19 ottobre 2026, con il quale il Giudice, in relazione alla documentazione destinata alla pubblicità della vendita, ha impartito disposizioni per la predisposizione delle versioni conformi alla normativa sulla protezione dei dati personali degli elaborati peritali e della Relazione Notarile, prescrivendo altresì che nell'avviso di vendita sia espressamente indicata la possibilità, per gli interessati, di prendere visione presso il Professionista Delegato delle informazioni reputate necessarie e non contenute nelle predette versioni;
- ritenuto necessario dare corso alle operazioni di vendita delegate;

AVVISA

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

- che il giorno **20 gennaio 2027**, con inizio alle ore **12:00**, si procederà al primo esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, con eventuale gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei beni immobili sotto descritti, suddivisi nei quattro lotti individuati nell'ordinanza di vendita del 17 settembre 2025;
- che il prezzo base del **LOTTO UNO**, come rideterminato dal C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli nella memoria di aggiornamento del 5 agosto 2026, è stabilito in **€ 205.968,75 (Euro duecentocinquemilanovecentosessantotto/75)**;
- che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base e che, pertanto, l'offerta minima per il **LOTTO UNO** è pari ad **€ 154.476,56 (Euro centocinquantaquattromilaquattrocentosettantasei/56)**;
- che, in caso di gara, i rilanci per il **LOTTO UNO** non potranno essere inferiori ad **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**;
- che il prezzo base del **LOTTO DUE**, come risultante dalla relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 20 marzo 2025, tenuto conto dell'aggiornamento operato con memoria del 5 agosto 2026 con riferimento all'immobile censito al Foglio 9, particella 439, subalterno 3, graffato alla particella 523, subalterno 2, è stabilito in **€ 211.631,25 (Euro duecentoundicimilaseicentotrentuno/25)**;
- che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base e che, pertanto, l'offerta minima per il **LOTTO DUE** è pari ad **€ 158.723,44 (Euro centocinquantottomilasettecentoventitré/44)**;
- che, in caso di gara, i rilanci per il **LOTTO DUE** non potranno essere inferiori ad **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**;
- che il prezzo base del **LOTTO TRE**, come determinato nella relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 20 marzo 2025, è stabilito in **€ 171.263,75 (Euro centosettantunomiladuecentosessantatré/75)**;
- che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base e che, pertanto, l'offerta minima per il **LOTTO TRE** è pari ad **€ 128.447,81 (Euro centoventottomilaquattrocentoquarantasette/81)**;
- che, in caso di gara, i rilanci per il **LOTTO TRE** non potranno essere inferiori ad **€ 3.000,00 (Euro tremila/00);**
- che il prezzo base del **LOTTO QUATTRO**, come determinato nella relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 20 marzo 2025, è stabilito in **€ 83.687,50 (Euro ottantatremilaseicentoottantasette/50)**;
- che saranno considerate valide anche le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base e che, pertanto, l'offerta minima per il **LOTTO QUATTRO** è pari ad **€ 62.765,63 (Euro sessantaduemilasettecentosessantacinque/63)**;
- che, in caso di gara, i rilanci per il **LOTTO QUATTRO** non potranno essere inferiori ad **€ 1.500,00 (Euro millecinquecento/00)**.

DESCRIZIONE DEI BENI:

LOTTO UNO – EX MOBILIFICIO

DIRITTO DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ (1/1)

IN COMUNE DI CONZANO (AL)

ALLA VIA RAINERI N. 22

Il **LOTTO UNO**, costituente il compendio immobiliare già adibito a mobilificio, è composto da n. 3 beni, catastalmente distinti ma tra loro funzionalmente collegati:

- **BENE 1 –** locali commerciali, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 97, subalterno 1;
- **BENE 2 –** locali ad uso deposito, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 97, subalterno 2;

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

- **BENE 16 –** locali commerciali, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 523, subalterno 1.

Il LOTTO UNO costituisce il compendio già adibito a mobilificio ed è formato da unità immobiliari a destinazione commerciale e di deposito tra loro funzionalmente collegate.

- **Il BENE 1**, costituito da locali commerciali, fa parte di un fabbricato elevato a tre livelli fuori terra, con struttura portante in conglomerato cementizio armato e tamponamenti in muratura. La distribuzione interna è prevalentemente caratterizzata da ampi spazi aperti, oltre a locali ad uso ufficio, servizio igienico e locale centrale termica.
- **Il BENE 2**, destinato a deposito e correlato funzionalmente ai locali commerciali del Bene 1, è compreso nel medesimo fabbricato a tre livelli fuori terra ed è anch'esso prevalentemente articolato in ampi spazi aperti.
- **Il BENE 16** è costituito da locali commerciali già adibiti a mobilificio, ricompresi in un fabbricato ad un solo piano fuori terra, con struttura portante in conglomerato cementizio armato, tamponamenti in muratura e copertura piana, in parte utilizzata quale terrazzo. L'unità, caratterizzata da un prospetto prevalentemente vetrato, è articolata in due porzioni poste a differenti quote di pavimentazione e collegate mediante scala interna; la distribuzione degli ambienti è prevalentemente costituita da ampi spazi aperti ed è presente un impianto di trattamento dell'aria con ventilazione meccanica.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare costituente il LOTTO UNO risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conzano (AL) come segue:

- **BENE 1 –** Foglio 9, particella 97, subalterno 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 407, Via Raineri n. 22, piani T-1, rendita catastale € 4.876,59;
- **BENE 2 –** Foglio 9, particella 97, subalterno 2, categoria C/2, classe unica, consistenza mq 386, Via Raineri n. 22, piani T-2, rendita catastale € 538,25;
- **BENE 16 –** Foglio 9, particella 523, subalterno 1, categoria C/1, classe 2, consistenza mq 319, Via Raineri n. 22, piano T, rendita catastale € 3.822,19.

Si precisa che le suddette risultanze identificative sono riportate in conformità alla Relazione Notarile acquisita agli atti della procedura ed alla documentazione catastale alla stessa allegata. Nella precedente documentazione tecnica il compendio già adibito a mobilificio risulta anche individuato con diverso riferimento civico; ai fini della presente vendita viene pertanto assunto il dato risultante dalla più recente verifica notarile e catastale, che individua le unità sopra descritte in Via Raineri n. 22.

PRECISAZIONI CATASTALI:

Con specifico riferimento ai **Beni 1 e 2**, censiti rispettivamente al Foglio 9, particella 97, subalterni 1 e 2, la Relazione Notarile evidenzia **che le planimetrie depositate presso il Catasto di Alessandria in data 27 aprile 1976 risultano tra loro identiche e che, in caso di trasferimento, sarà necessario procedere al relativo aggiornamento**.
Tale circostanza viene espressamente rappresentata ai potenziali offerenti ai fini della piena conoscibilità della situazione catastale del compendio.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

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

Dalla relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli emerge che il **BENE 1 –** Foglio 9, particella 97, subalterno 1 risulta, sotto il profilo edilizio, sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie esaminate, ed in particolare alla pratica di sanatoria edilizia n. 1029 del 30 giugno 1986, cui ha fatto seguito concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 10 febbraio 1998.

Sotto il profilo catastale, la planimetria in atti non risulta invece totalmente conforme allo stato dei luoghi, essendo stata rilevata l'assenza, nella rappresentazione catastale, di aperture al piano primo sul lato sud-ovest.

Quanto al **BENE 2 –** Foglio 9, particella 97, subalterno 2, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare posta al piano terreno non risulta corrispondente ai progetti edilizi per difformità distributive interne; anche la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi per la differente distribuzione interna.

Quanto al **BENE 16 – Foglio 9, particella 523, subalterno 1**, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile **non risulta conforme** a quanto rappresentato nella **Licenza edilizia n. 84bis del 28 aprile 1976**, per la mancanza della porta di collegamento con altra unità immobiliare sul lato nord e per la presenza della scala di raccordo tra i due livelli.

Sotto il profilo catastale, il C.T.U. ha rilevato che la planimetria in atti risulta **nella sostanza conforme allo stato dei luoghi**, evidenziando tuttavia un'incoerenza relativa alla posizione della porta di collegamento posta sul lato nord, precisando che tale circostanza non comporta variazione della consistenza e della rendita catastale.

Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate nel compendio sono state oggetto di specifico approfondimento da parte del C.T.U., il quale, fatti salvi i necessari approfondimenti tecnici e la concreta istruttoria presso i competenti Uffici, ha ritenuto ragionevole la possibilità di regolarizzazione delle difformità, precisando tuttavia che, in ragione della consistenza e della complessità dell'intero compendio, non era possibile determinare preventivamente con esattezza l'ammontare delle oblazioni e degli ulteriori oneri da corrispondere agli uffici competenti.

Già nella relazione depositata il 15 giugno 2022, il C.T.U., avuto riguardo alla quantità degli immobili e alla complessità del compendio, aveva precisato che non risultava possibile quantificare preventivamente con esattezza le oblazioni e gli ulteriori oneri dovuti per le regolarizzazioni, essendo la loro concreta determinazione subordinata all'istruttoria delle singole pratiche presso gli uffici competenti. In via cautelativa e con espressa riserva, aveva pertanto indicato, per le attività di regolarizzazione del compendio immobiliare nel suo complesso, un costo professionale di massima pari a non meno di € 18.000,00 circa, al netto degli accessori di legge, dei compensi per eventuali ausiliari, dei diritti, degli oneri e delle oblazioni.

Nella successiva relazione integrativa del 14 novembre 2022, alla luce delle ulteriori difformità emerse nel corso degli approfondimenti compiuti, il C.T.U. ha precisato che il predetto importo indicativo di massima di € 18.000,00 avrebbe dovuto essere maggiorato di ulteriori € 3.500,00 circa.

Nella relazione datata 20 marzo 2025, resa ai fini dell'aggiornamento dei valori di stima, il C.T.U., nel rispondere al mandato relativo agli oneri di regolarizzazione, ha nuovamente riportato il passaggio della relazione del giugno 2022 relativo alla stima cautelativa di € 18.000,00 circa e ha espressamente precisato che «di tali costi si è tenuto conto ai fini dell'aggiornamento dei valori», senza procedere in tale sede ad una espressa nuova disamina della maggiorazione di € 3.500,00 circa indicata nella relazione integrativa del 14 novembre 2022.

Gli importi sopra richiamati costituiscono stime cautelative e di massima riferite alle attività di regolarizzazione del compendio immobiliare nel suo complesso e non costi specificamente imputati al solo LOTTO UNO; la loro effettiva determinazione resta subordinata alle pratiche concretamente necessarie e alle valutazioni dei competenti Uffici.

Ai fini della vendita, il valore assunto a base del presente avviso è quello risultante dagli elaborati estimativi successivamente aggiornati e recepiti dai provvedimenti del Giudice, fermo quanto sopra precisato in ordine alla successione delle indicazioni formulate dal C.T.U. circa gli oneri di regolarizzazione.

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

STATO MANUTENTIVO – INFILTRAZIONI E AGGIORNAMENTO DEL VALORE:

Con specifico riferimento allo stato manutentivo del **LOTTO UNO**, si dà atto che già nella relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli del 20 marzo 2025 erano state rilevate e documentate infiltrazioni all'interno del compendio già adibito a mobilificio.

Successivamente, a seguito degli ulteriori accertamenti disposti dal Giudice e del sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2026, il C.T.U., con memoria di aggiornamento del **5 agosto 2026**, ha rilevato un ulteriore e sensibile aggravamento dei fenomeni infiltrativi, precisando che gli stessi risultano verosimilmente provenire dai livelli soprastanti e che, in assenza di interventi di ripristino, il decorso del tempo ed i fenomeni atmosferici hanno determinato l'estensione degli ammaloramenti a superfici progressivamente maggiori.

In particolare, con riferimento al **BENE 16 –** Foglio 9, particella 523, subalterno 1, il C.T.U. ha accertato che la situazione risulta molto peggiorata, con estensione dei danneggiamenti a maggiori superfici e maggiore profondità degli stessi; i percolamenti e le infiltrazioni hanno inoltre progressivamente raggiunto anche il BENE 2 – Foglio 9, particella 97, subalterno 2, in corrispondenza del muro di separazione tra le due unità.

Il C.T.U. ha conseguentemente rideterminato il valore complessivo del **LOTTO UNO**, precedentemente stimato in **€ 274.625,00,** applicando una riduzione del 25% in ragione del peggioramento delle infiltrazioni e del conseguente aggravio, e determinando il valore aggiornato in **€ 205.968,75**, assunto quale prezzo base del presente esperimento di vendita.

Con provvedimento del **6 agosto 2026**, il Giudice, preso atto della relazione di aggiornamento del C.T.U., ha ritenuto che non emergessero allo stato esigenze di interventi urgenti finalizzati a preservare l'esistenza materiale o giuridica del bene, né situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone, disponendo tuttavia che della non trascurabile riduzione di valore conseguente alle infiltrazioni fosse data espressamente informazione nell'avviso di vendita, al fine di rendere pienamente edotti i potenziali interessati all'acquisto.

Lo stato dei luoghi, gli ammaloramenti rilevati e la loro evoluzione risultano documentati nelle relazioni peritali e nella documentazione fotografica allegata, che gli interessati sono invitati ad esaminare integralmente; resta ferma la possibilità di visionare direttamente gli immobili secondo le modalità indicate nel presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto risulta dagli atti della procedura e dalle verifiche svolte dal Custode Giudiziario, non risultano segnalate occupazioni da parte di soggetti terzi con riferimento alle unità immobiliari costituenti il **LOTTO UNO.**

Resta ferma la situazione materiale dei beni come risultante dalle relazioni peritali, dagli aggiornamenti depositati e dalla documentazione fotografica resa disponibile ai potenziali offerenti, nonché la possibilità per gli interessati di procedere alla preventiva visita degli immobili tramite il Custode Giudiziario secondo le modalità indicate nel presente avviso.

DOCUMENTAZIONE CONSULTABILE:

Per una più completa conoscenza dello stato materiale, urbanistico, edilizio e catastale degli immobili, nonché delle difformità, degli interventi e degli oneri di regolarizzazione sopra richiamati, gli interessati sono espressamente invitati a prendere integrale visione della **Relazione Notarile e dei relativi allegati**, della **perizia del C.T.U. Geom. Livio Pasino**, delle successive **relazioni e integrazioni del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli**, compresa la memoria di aggiornamento del **5 agosto 2026** e la relativa documentazione fotografica.

Tale documentazione è resa disponibile unitamente al presente avviso sui portali di pubblicità della vendita, in conformità a quanto disposto dal Giudice con provvedimento del **23 marzo 2026**.

*** * ***

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

LOTTO DUE

- RIMESSE, APPARTAMENTI, ACCESSORI, LOCALI DI DEPOSITO E SOTTOTETTO -

DIRITTO DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ (1/1)

IN COMUNE DI CONZANO (AL)

ALLA VIA GIOVANNI LANZA N. 4

Il **LOTTO DUE** è costituito da una pluralità di unità immobiliari a diversa destinazione, comprendenti rimesse, unità abitative con relativi accessori, locali ad uso deposito e locali tecnici, nonché un locale sottotetto comunicante con terrazzo.
In particolare, il lotto è composto dai seguenti beni:

- **BENE 12 –** rimessa, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 1;
- **BENE 13 –** rimessa, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 5;
- **BENE 14 –** abitazione e relativo accessorio, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 3, graffato alla particella 523, subalterno 2;
- **BENE 15 –** abitazione e relativo accessorio, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 4, graffato alla particella 523, subalterno 3;
- **BENE 17 –** magazzino/locale deposito, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 7, nel quale è attualmente collocato il serbatoio idrico;
- **BENE 18 –** magazzino/locale deposito, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 8, nel quale è collocata la motopompa/autoclave;
- **BENE 19 –** locale sottotetto comunicante con terrazzo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 9, graffato alla particella 523, subalterno 6.

PRECISAZIONI CATASTALI E TOPONOMASTICHE

Con riferimento al **BENE 13**, si precisa che l'unità attualmente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 439, subalterno 5 deriva dal precedente **subalterno 2**, soppresso a seguito di variazione del 25 settembre 2017, in atti dal 26 settembre 2017, per recupero di situazione pregressa.
Il riferimento al subalterno 2 contenuto nella parte riepilogativa della Relazione Notarile deve pertanto intendersi riferito al precedente identificativo catastale della medesima unità, oggi censita al subalterno 5.
Si precisa altresì che la documentazione catastale storica individua le unità della particella 439 in **Via Raineri n. 22**, mentre, a seguito delle variazioni toponomastiche intervenute nel settembre 2017, le medesime unità risultano catastalmente ubicate in **Via Giovanni Lanza n. 4**.
Ai fini della presente vendita viene, pertanto, assunto il dato toponomastico risultante dalle più recenti risultanze catastali, ferma restando l'identità degli immobili e la continuità dei relativi identificativi catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il compendio immobiliare costituente il **LOTTO DUE** risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conzano (AL) come segue:

- **BENE 12 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 1, categoria **C/6**, classe 2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 36, rendita catastale **€ 63,27**, Via Giovanni Lanza n. 4, piano T;
- **BENE 13 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 5, categoria **C/6**, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale totale mq 29, rendita catastale **€ 60,74**, Via Giovanni Lanza n. 4, piano T;

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

- **BENE 14 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 3, graffato alla particella 523, subalterno 2, categoria **A/2**, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 214, totale escluse aree scoperte mq 196, rendita catastale **€ 522,91**, Via Giovanni Lanza n. 4, piani T-1;
- **BENE 15 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 4, graffato alla particella 523, subalterno 3, categoria **A/2**, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 194, totale escluse aree scoperte mq 191, rendita catastale **€ 522,91**, Via Giovanni Lanza n. 4, piani T-2;
- **BENE 17 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 7, categoria **C/2**, classe unica, consistenza mq 4, superficie catastale totale mq 5, rendita catastale **€ 5,58**, Via Giovanni Lanza n. 4, piano T;
- **BENE 18 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 8, categoria **C/2**, classe unica, consistenza mq 6, superficie catastale totale mq 9, rendita catastale **€ 8,37**, Via Giovanni Lanza n. 4, piano T;
- **BENE 19 –** Foglio 9, particella 439, subalterno 9, graffato alla particella 523, subalterno 6, categoria **C/2**, classe unica, consistenza mq 68, superficie catastale totale mq 79, rendita catastale **€ 94,82**, Via Giovanni Lanza n. 4, piano 3.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il **BENE 12** è costituito da un locale autorimessa posto al piano terreno, con affaccio sulla corte comune, facente parte del fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale nel quale sono ubicate, ai piani superiori, le unità abitative comprese nel presente lotto. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea e prospetti intonacati; il locale autorimessa presenta pavimentazione in battuto di cemento. La superficie lorda rilevata in perizia è pari a circa **mq 32**.

Il **BENE 13** è costituito da un ulteriore locale autorimessa posto al piano terreno, anch'esso con affaccio sulla corte comune e ricompreso nel medesimo fabbricato. Presenta caratteristiche costruttive analoghe al Bene 12, con pavimentazione in battuto di cemento. La superficie lorda rilevata in perizia è pari a circa **mq 35**.

Il **BENE 14** è costituito da un'unità abitativa posta al **piano primo**, con pertinenziale cantina al piano terreno, sviluppata in parte nella porzione originaria del fabbricato residenziale e in parte nell'ampliamento realizzato negli anni Settanta. La porzione originaria presenta struttura portante in muratura e copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea; la porzione ampliata presenta struttura in conglomerato cementizio armato e copertura piana utilizzata a terrazzo. I prospetti sono intonacati; pavimenti e rivestimenti sono prevalentemente in ceramica; i serramenti sono in legno con persiane ad ante; gli impianti risultano prevalentemente realizzati sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è collegato a caldaia a gas. L'unità dispone altresì di terrazzi e prospetta, sul fronte principale, sull'area cortilizia comune. La perizia indica una superficie lorda abitativa di circa **mq 195**, oltre a circa **mq 132 di terrazzi** e circa **mq 13 di cantina**.

Il **BENE 15** è costituito da un'unità abitativa posta al **piano secondo**, con pertinenziale cantina al piano terreno, anch'essa interessante sia la porzione originaria del fabbricato sia la successiva porzione di ampliamento. Presenta caratteristiche strutturali e costruttive analoghe a quelle del Bene 14, con struttura in muratura e copertura a falde per la parte originaria e struttura in conglomerato cementizio armato per la parte ampliata; i prospetti risultano intonacati, con pavimenti e rivestimenti prevalentemente in ceramica, serramenti in legno con persiane ad ante e impianti prevalentemente sottotraccia. L'unità è dotata di balconi e affaccia sull'area cortilizia comune. La perizia indica una superficie lorda abitativa di circa **mq 195**, oltre a circa **mq 14 di balconi** e circa **mq 18 di cantina**.

Il **BENE 17** è costituito da un locale catastalmente destinato a deposito, posto al piano terreno e collegato all'autorimessa di cui al Bene 12, facente parte del medesimo fabbricato. La superficie lorda rilevata in perizia è pari a circa **mq 6**. Il locale **ospita attualmente il serbatoio idrico** a servizio del complesso.

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

Il **BENE 18** è costituito da un ulteriore locale catastalmente destinato a deposito, anch'esso posto al piano terreno e collegato all'autorimessa di cui al Bene 12. La superficie lorda rilevata in perizia è pari a circa **mq 8**. Nel locale è collocata la **motopompa/autoclave**.

Il **BENE 19** è costituito da un locale **sottotetto con ampio terrazzo**, posto al piano terzo e raggiungibile mediante la scala comune alle unità abitative. Il bene è situato nella proiezione verticale del sottostante appartamento costituente il Bene 15. La perizia indica una superficie lorda di circa **mq 120 per il sottotetto** e di circa **mq 85 per il terrazzo**. L'unità è catastalmente costituita dalle porzioni graffate Foglio 9, particella 439, subalterno 9 e particella 523, subalterno 6.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Con riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale delle unità comprese nel **LOTTO DUE**, si richiamano specificamente le risultanze della relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli depositata in data **15 giugno 2022**; della relazione integrativa depositata e datata **14 novembre 2022**; della **seconda integrazione, resa in esecuzione del provvedimento del G.I. del 25 gennaio 2023 e datata 21 febbraio 2023**; nonché, quanto agli oneri di regolarizzazione e alla loro incidenza sulla valutazione economica dei beni, della relazione datata **20 marzo 2025 e depositata il 24 marzo 2025**.

Nella relazione depositata il **15 giugno 2022**, con riferimento al **BENE 12 – Foglio 9, particella 439, subalterno 1**, il C.T.U. rilevava che l'immobile risultava di edificazione risalente ad epoca non accertabile e che l'Ufficio Tecnico comunale non aveva allora individuato alcun titolo autorizzativo edilizio; conseguentemente, non risultava possibile effettuare il raffronto tra progetto autorizzato e stato realizzato né esprimere, in quella fase dell'accertamento, un giudizio sulla regolarità edilizia dell'unità. Quanto alla conformità catastale, il C.T.U. indicava la planimetria in atti come **"sostanzialmente conforme"**.

Nella medesima relazione il C.T.U. estendeva al **BENE 13 – Foglio 9, particella 439, subalterno 5**, al **BENE 14 – Foglio 9, particella 439, subalterno 3 graffato alla particella 523, subalterno 2**, al **BENE 15 – Foglio 9, particella 439, subalterno 4 graffato alla particella 523, subalterno 3**, al **BENE 17 – Foglio 9, particella 439, subalterno 7**, al **BENE 18 – Foglio 9, particella 439, subalterno 8**, nonché al **BENE 19 – Foglio 9, particella 439, subalterno 9 graffato alla particella 523, subalterno 6**, le medesime considerazioni formulate per il Bene 12 quanto alla regolarità edilizia.

Quanto alla situazione catastale, la relazione del 15 giugno 2022 indicava come **conformi allo stato dei luoghi** le planimetrie dei Beni 13, 14, 15, 17, 18 e 19, fatta salva, per il Bene 12, la sopra richiamata qualificazione di sostanziale conformità.

Nella relazione integrativa del **14 novembre 2022**, all'esito dell'acquisizione di ulteriore documentazione edilizia presso il Comune di Conzano, il C.T.U. dava atto dell'esistenza della **licenza edilizia n. 72 del 16 aprile 1975**, non ricompresa negli elenchi delle pratiche edilizie precedentemente forniti dal Comune né al precedente C.T.U. né allo stesso Geom. Fumagalli.

Il C.T.U. precisava che detta licenza riguardava il fabbricato abitativo insistente sulla particella 523 e che lo stato dei luoghi risultava difforme dagli elaborati grafici ad essa allegati, tanto al piano terreno quanto ai piani primo e secondo, concludendo testualmente che **i Beni 12, 13, 14, 15 e 18 non risultavano conformi**.

In sede di riscontro alle osservazioni del consulente tecnico di parte, il C.T.U. concordava espressamente sul fatto che, per i predetti **Beni 12, 13, 14, 15 e 18**, la mancata conformità rispetto alla licenza edilizia n. 72/1975 fosse **di natura urbanistico-edilizia e non catastale**, restando ferme le risultanze già indicate nella relazione del 15 giugno 2022 quanto alla conformità delle relative planimetrie catastali.

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

Con riferimento al **BENE 17**, la relazione integrativa del 14 novembre 2022 non lo ricomprende invece nell'elenco dei beni dichiarati non conformi in esito al raffronto con la licenza edilizia n. 72/1975; restano pertanto ferme, per tale unità, le specifiche risultanze contenute negli elaborati peritali.

Quanto al **BENE 19**, il C.T.U. rilevava nella relazione integrativa del 14 novembre 2022 che il bene è costituito da **terrazzo e sottotetto**: il terrazzo risulta rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia n. 72/1975, in particolare nella **Tavola n. 4**, mentre la **porzione sottotetto non risulta contemplata nel relativo progetto**, pur risultando correttamente censita dal punto di vista catastale quale porzione derivata da preesistenti parti comuni.

La medesima circostanza è stata ulteriormente esaminata dal C.T.U. nella **seconda integrazione datata 21 febbraio 2023**, nella quale è stato confermato che il terrazzo è riportato nella Tavola n. 4 della licenza edilizia n. 72/1975, mentre il sottotetto, pur coevo al fabbricato, non era contemplato nel progetto e risulta essere stato costituito e censito catastalmente nel 2017.

Con riferimento al medesimo Bene 19, il C.T.U., nella relazione integrativa del 14 novembre 2022, ha inoltre individuato, tra le difformità riscontrate, la **mancanza della porzione sottotetto nel titolo edilizio e la nuova scala di collegamento al piano solarium**.

Quanto alla possibilità di regolarizzazione, il C.T.U., nella relazione integrativa del **14 novembre 2022**, dopo avere precisato che l'esatta definizione delle pratiche da attivare presuppone rilievi metrici di dettaglio, elaborati grafici comparativi, preventivo confronto con l'Ufficio Tecnico comunale e successiva istruttoria amministrativa, ha concluso che, fatti salvi tali necessari approfondimenti, **"appare ragionevole ritenere che le difformità siano regolarizzabili"**.

Il C.T.U. ha pertanto espressamente subordinato la definitiva verifica della regolarizzazione alla concreta istruttoria presso il competente Ufficio Tecnico, cui compete individuare la pratica da attivare e determinare, all'esito delle verifiche, gli importi effettivamente dovuti.

Già nella relazione del **15 giugno 2022**, il C.T.U. aveva precisato che, avuto riguardo alla quantità degli immobili e alla complessità del compendio, non risultava possibile quantificare preventivamente con esattezza le oblazioni dovute per le sanatorie, essendo l'esatta determinazione normalmente effettuata in sede di istruttoria delle singole pratiche. In via cautelativa e con riserva aveva pertanto stimato attività comprendenti **n. 4 pratiche edilizie di sanatoria**, pratiche finali di variazione catastale per **n. 7 unità immobiliari oltre a quella mancante dal Catasto**, nonché la contestuale creazione delle due unità derivate dalla particella 523 subalterno 1, indicando un costo professionale di massima pari a **non meno di € 18.000,00 circa**, al netto degli accessori di legge, degli eventuali ausiliari, dei diritti, degli oneri e delle oblazioni.

Nella relazione integrativa del **14 novembre 2022**, alla luce delle ulteriori difformità emerse, il C.T.U. precisava che il predetto importo indicativo di massima di € 18.000,00 avrebbe dovuto essere **maggiorato di ulteriori € 3.500,00 circa**.

Nella successiva relazione datata 20 marzo 2025, resa ai fini dell'aggiornamento dei valori di stima, il C.T.U., nel rispondere al mandato relativo agli oneri di regolarizzazione, ha nuovamente riportato il passaggio della relazione del giugno 2022 relativo alla stima cautelativa di € 18.000,00 circa e ha espressamente precisato che «di tali costi si è tenuto conto ai fini dell'aggiornamento dei valori», senza procedere in tale sede ad una espressa nuova disamina della maggiorazione di € 3.500,00 circa indicata nella relazione integrativa del 14 novembre 2022.

Gli importi sopra indicati costituiscono, in ogni caso, **stime cautelative e di massima riferite alle attività di regolarizzazione del compendio immobiliare nel suo complesso**, e non costi specificamente imputati al solo Lotto Due; la loro effettiva determinazione resta subordinata alle pratiche e alle valutazioni dei competenti Uffici.

Ai fini della vendita, i valori assunti a base del presente avviso sono quelli risultanti dagli elaborati estimativi successivamente aggiornati e recepiti dai provvedimenti del Giudice, fermo quanto sopra precisato in ordine alla successione delle indicazioni formulate dal C.T.U. circa gli oneri di regolarizzazione.

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

Per ogni ulteriore dettaglio in ordine alla natura, consistenza e possibile regolarizzazione delle difformità sopra indicate, gli interessati sono invitati a prendere integrale visione delle relazioni peritali, delle relative integrazioni e degli allegati tecnici e catastali, nonché della Relazione Notarile, messi a disposizione unitamente al presente avviso.

STATO MANUTENTIVO – INFILTRAZIONI E AGGIORNAMENTO DEL VALORE

Con riferimento allo stato manutentivo del **LOTTO DUE**, occorre distinguere le condizioni delle singole unità che lo compongono e, in particolare, le risultanze concernenti il **BENE 14 – Foglio 9, particella 439, subalterno 3 graffato alla particella 523, subalterno 2**.

Già nella perizia originaria del Geom. Livio Pasino erano state segnalate, con riferimento a tale unità, **pregresse infiltrazioni**, con presenza di aloni e fenomeni riconducibili a precedenti apporti di umidità.

Successivamente, il C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, nell'ambito dell'aggiornamento disposto nel 2026 e a seguito del sopralluogo eseguito in data **30 luglio 2026**, ha nuovamente verificato lo stato dell'immobile, rilevando che, con riferimento al predetto Bene 14, la situazione risultava sostanzialmente corrispondente a quella già descritta nella perizia originaria, ma con **distacchi e sfogliamenti delle superfici e presenza di aloni da pregresse infiltrazioni su estensione maggiore**.

In esecuzione del mandato integrativo ricevuto, il C.T.U. ha quindi valutato l'incidenza di tali condizioni sul valore del bene e, nella relazione datata **5 agosto 2026**, ha espressamente precisato che l'aggiornamento riguardava il **LOTTO DUE limitatamente all'immobile Foglio 9, particella 439, subalterno 3 graffato alla particella 523, subalterno 2**, il cui valore, già determinato nella relazione del 20 marzo 2025 in **€ 97.830,00**, è stato rideterminato in **€ 83.155,50**, mediante applicazione di una riduzione del **15%**.

Tale riduzione del 15% riguarda pertanto **esclusivamente il Bene 14** e non l'intero Lotto Due.

Il valore complessivo del **LOTTO DUE**, originariamente determinato nella relazione del 20 marzo 2025 in **€ 226.305,75**, deve conseguentemente intendersi aggiornato in **€ 211.631,25**, risultante dalla sostituzione, nel valore complessivo del lotto, dell'importo di € 97.830,00 attribuito al Bene 14 con il nuovo valore di € 83.155,50.

Il **prezzo base del LOTTO DUE** viene pertanto determinato in **€ 211.631,25**.

Per ogni ulteriore dettaglio in ordine allo stato manutentivo delle singole unità, alla natura e consistenza dei fenomeni infiltrativi riscontrati e alla documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo del 30 luglio 2026, gli interessati sono invitati a prendere integrale visione delle relazioni peritali e dei relativi allegati fotografici messi a disposizione unitamente al presente avviso.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto risulta dagli atti della procedura e dalle verifiche svolte dal Custode Giudiziario, **non risultano segnalate occupazioni da parte di soggetti terzi con riferimento alle unità immobiliari costituenti il LOTTO DUE**.

Le attività istruttorie e i successivi provvedimenti adottati nel corso del **2026** in relazione alla presenza di un soggetto terzo privo di titolo opponibile hanno riguardato **esclusivamente il LOTTO TRE** e non le unità comprese nel presente lotto.

Resta ferma la situazione materiale dei beni quale risultante dalle relazioni peritali, dalle relative integrazioni, dalla documentazione fotografica e dalle verifiche del Custode, nonché la possibilità per gli interessati di procedere alla preventiva visita degli immobili tramite il Custode Giudiziario secondo le modalità indicate nel presente avviso.

*** * ***

LOTTO TRE – RIMESSA, MAGAZZINO, ABITAZIONI E NEGOZIO

DIRITTO DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ (1/1)

IN COMUNE DI CONZANO (AL)

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

IN VIA RAINERI ED IN VIA CARLO VIDUA

Il **LOTTO TRE** è costituito da n. 5 unità immobiliari, tutte insistenti sulla particella 389 del Foglio 9 del Catasto Fabbricati del Comune di Conzano, aventi diversa destinazione e comprendenti una rimessa, un magazzino/deposito, due unità abitative e un negozio.

In particolare:

- **BENE 3 –** rimessa, censita al Foglio 9, particella 389, subalterno 13;
- **BENE 4 –** magazzino/deposito, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 14;
- **BENE 5 –** unità abitativa, censita al Foglio 9, particella 389, subalterno 16;
- **BENE 6 –** negozio, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 21;
- **BENE 7 –** unità abitativa posta al piano terreno con annessa cantina, censita al Foglio 9, particella 389, subalterno 22.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il **LOTTO TRE** comprende unità immobiliari insistenti sul fabbricato posto all'intersezione tra Via Vidua e Via Raineri, con accessi, a seconda delle singole unità, dalla pubblica via e/o dal cortile interno.

Il **BENE 3**, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 13, è costituito da un locale ad uso autorimessa di ampie dimensioni, posto al piano terreno, con accesso da cortile interno mediante stradina privata avente sbocco su Via Raineri. L'unità occupa una porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra, con struttura portante in muratura, prospetti prevalentemente intonacati, due ampi portoni e pavimentazione in battuto di cemento. La superficie lorda indicata nella perizia è pari a circa mq 70.

Il **BENE 4**, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 14, è costituito da un locale ad uso magazzino/deposito, contiguo e comunicante con il Bene 3, anch'esso posto al piano terreno e accessibile dal cortile interno mediante la medesima stradina privata con affaccio su Via Raineri. L'unità occupa una porzione di fabbricato a un solo piano fuori terra, con struttura portante in muratura, prospetti prevalentemente intonacati, ampio portone sul prospetto interno e pavimentazione in battuto di cemento. La superficie lorda indicata nella perizia è pari a circa mq 103.

Il **BENE 5**, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 16, è costituito da locali abitativi posti al piano primo, con sovrastante sottotetto non abitabile, facenti parte di una porzione di fabbricato sviluppata su più livelli. L'accesso avviene mediante scala con affaccio su Via Raineri. L'unità presenta struttura portante in muratura, copertura a falde, pavimentazioni di tipo eterogeneo, serramenti in legno e impianti sottotraccia, con impianto di riscaldamento autonomo. La perizia considera, ai fini estimativi, una superficie lorda abitativa di circa mq 117, oltre a circa mq 74 di sottotetto e circa mq 11 di terrazzo.

Il **BENE 6**, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 21, è costituito da un locale ad uso negozio posto al piano terreno, con accesso diretto da Via Raineri, inserito in una porzione di fabbricato a più livelli con struttura portante in muratura. L'unità presenta pavimentazione in materiale ceramico, serramenti in metallo e impianti sottotraccia, con impianto di riscaldamento collegato a caldaia murale. La superficie lorda indicata nella perizia è pari a circa mq 59.

Il **BENE 7**, censito al Foglio 9, particella 389, subalterno 22, è costituito da locali abitativi posti al piano terreno con sottostante cantina, con accesso sia da Via Vidua sia dal cortile interno. L'unità interessa una porzione di fabbricato sviluppata su due livelli fuori terra oltre al piano seminterrato, con struttura portante in muratura, copertura a falde, prospetti prevalentemente intonacati, pavimentazioni in materiale ceramico e serramenti in legno. Gli impianti sono di

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

tipo sottotraccia e il riscaldamento è collegato a caldaia murale. La perizia considera, ai fini estimativi, una superficie lorda abitativa di circa mq 80, oltre a circa mq 105 di cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili costituenti il **LOTTO TRE** risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Conzano come segue:

- **BENE 3 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 13, categoria **C/6**, classe 2, consistenza **mq 63**, rendita catastale **€ 159,43**, piano T;
- **BENE 4 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 14, categoria **C/2**, classe unica, consistenza **mq 98**, rendita catastale **€ 136,65**, piano T;
- **BENE 5 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 16, categoria **A/3**, classe U, consistenza **vani 3,5**, rendita catastale **€ 148,22**, piani 1-2;
- **BENE 6 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 21, categoria **C/1**, classe 2, consistenza **mq 42**, rendita catastale **€ 503,24**, piano T;
- **BENE 7 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 22, categoria **A/3**, classe unica, consistenza **vani 3**, rendita catastale **€ 127,05**, piani T-S1.

PRECISAZIONI SULL'IDENTIFICAZIONE E SULL'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che l'individuazione delle unità immobiliari costituenti il LOTTO TRE, ai fini della presente vendita e del successivo trasferimento, è effettuata in conformità alle risultanze della Relazione Notarile redatta dal Notaio Marina Aceto e della documentazione catastale alla stessa allegata, cui si fa espresso riferimento.
Le unità, catastalmente identificate mediante gli estremi sopra riportati, fanno parte del compendio immobiliare ubicato nel Comune di Conzano (AL), tra Via Raineri e Via Carlo Vidua, e risultano contraddistinte da differenti riferimenti civici, come specificamente indicati nella predetta documentazione notarile e catastale.
Pertanto, eventuali difformità nelle indicazioni toponomastiche contenute nei precedenti elaborati peritali devono essere considerate alla luce delle risultanze della Relazione Notarile, assunte quale riferimento per l'esatta individuazione degli immobili oggetto della presente vendita.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Con riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale delle unità immobiliari comprese nel **LOTTO TRE**, si richiamano le risultanze della relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli depositata in data 15 giugno 2022, lette congiuntamente alle successive integrazioni peritali, alla relazione del 20 marzo 2025 e alla Relazione Notarile.
Per il **BENE 3** – Foglio 9, particella 389, subalterno 13, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie, con riferimento all'autorizzazione edilizia n. 235 del 5 ottobre 1990. Sotto il profilo catastale, la planimetria in atti è stata invece ritenuta non conforme per la presenza di un'apertura carrabile sul lato est e di una porta di collegamento interno sul lato nord verso il Bene 4, non rappresentate nella planimetria catastale.
Per il **BENE 4** – Foglio 9, particella 389, subalterno 14, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie, con riferimento alla variante alla concessione edilizia n. 130 del 29 aprile 1977, rilasciata il 20 febbraio 1981. La planimetria catastale è stata invece ritenuta non conforme

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

per la presenza della porta di collegamento interno con il Bene 3 e per la diversa configurazione della muratura di tamponamento sul lato nord.

Per il **BENE 5 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 16, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie, con riferimento all'autorizzazione edilizia n. 106 del 1° luglio 1984. Sotto il profilo catastale, la planimetria in atti è stata ritenuta non conforme per l'errato posizionamento di due finestre sul lato nord e di una finestra nel primo locale sottotetto, nonché per la mancata rappresentazione di una finestra nel secondo locale sottotetto e di una finestra nel vano scala.

Per il **BENE 6 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 21, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie, con riferimento alla concessione edilizia n. 11/2000 del 28 aprile 2000. **La planimetria catastale è stata invece ritenuta non conforme per la mancata rappresentazione della porta di collegamento tra il negozio e il disimpegno/antibagno e della rampa per disabili**.

Per il **BENE 7 –** Foglio 9, particella 389, subalterno 22, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare risulta sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle pratiche edilizie, con riferimento all'autorizzazione edilizia n. 235 del 5 ottobre 1990. La planimetria catastale è stata ritenuta non conforme per la diversa configurazione della parete sul lato ovest dell'ingresso al piano terreno, per la mancata rappresentazione della finestra sul lato nord dell'ingresso verso il negozio, per la difformità del setto divisorio tra bagno e disimpegno e per la mancata rappresentazione della finestra della cantina.

Le difformità sopra indicate sono quelle specificamente rilevate dal C.T.U. con riferimento alle singole unità del Lotto Tre.

La relazione peritale del 2022 ha inoltre evidenziato, in termini generali, la necessità di procedere alle attività tecniche e catastali di regolarizzazione del compendio, con riserva quanto all'esatta individuazione degli adempimenti e dei relativi costi, da verificarsi presso gli uffici competenti. Quanto alle attività e ai costi di regolarizzazione, nella relazione del giugno 2022 il C.T.U. aveva stimato, cautelativamente e con riserva, i costi professionali di massima relativi al complessivo compendio in misura non inferiore a € 18.000,00 circa, al netto degli accessori di legge, degli eventuali ausiliari, dei diritti, degli oneri e delle oblazioni da corrispondere ai competenti Uffici. Nella successiva relazione integrativa del 14 novembre 2022, alla luce delle ulteriori difformità emerse nel corso degli approfondimenti peritali, il C.T.U. ha precisato che il predetto importo indicativo di massima di € 18.000,00 avrebbe dovuto essere maggiorato di ulteriori € 3.500,00 circa.

Nella successiva relazione datata 20 marzo 2025, resa ai fini dell'aggiornamento dei valori di stima, il C.T.U., nel rispondere al mandato relativo agli oneri di regolarizzazione, ha nuovamente riportato il passaggio della relazione del giugno 2022 relativo alla stima cautelativa di € 18.000,00 circa e ha espressamente precisato che «di tali costi si è tenuto conto ai fini dell'aggiornamento dei valori», senza procedere in tale sede ad una espressa nuova disamina della maggiorazione di € 3.500,00 circa indicata nella relazione integrativa del 14 novembre 2022.

Le predette stime hanno carattere complessivo, indicativo e cautelativo con riferimento alle attività di regolarizzazione dell'intero compendio immobiliare e non costituiscono quantificazione autonoma degli oneri riferibili al solo LOTTO TRE; l'esatta individuazione delle pratiche necessarie e la determinazione degli eventuali diritti, oneri e oblazioni restano demandate ai competenti Uffici all'esito delle relative istruttorie.

Ai fini della vendita, il valore assunto a base del presente avviso è quello risultante dagli elaborati estimativi successivamente aggiornati e recepiti dai provvedimenti del Giudice, fermo quanto sopra precisato in ordine alla successione delle indicazioni formulate dal C.T.U. circa gli oneri di regolarizzazione.

Gli interessati sono pertanto invitati a prendere integrale visione delle relazioni peritali, delle successive integrazioni, delle planimetrie e della Relazione Notarile, rese disponibili unitamente al presente avviso, al fine di verificare compiutamente lo stato urbanistico-edilizio e catastale delle singole unità.

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

STATO MANUTENTIVO – INFILTRAZIONI:

Con riferimento allo stato manutentivo del **LOTTO TRE**, si richiama, in particolare, quanto rilevato dal C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli relativamente al **BENE 5 – Foglio 9, particella 389, subalterno 16**.

Nella memoria di aggiornamento del 5 agosto 2026, pur precisando che il **Lotto Tre** non formava oggetto dello specifico mandato di aggiornamento conferitogli con provvedimento del 15 luglio 2026, riguardante i **Lotti Uno e Due**, il C.T.U. ha dato atto, per completezza, di avere già rilevato e verbalizzato, in occasione del sopralluogo del 4 febbraio 2025, la presenza di infiltrazioni all'interno dell'unità immobiliare censita al Foglio 9, particella 389, subalterno 16.

Tale circostanza risulta pertanto documentalmente acquisita agli atti della procedura e deve essere considerata dagli interessati nella valutazione dello stato materiale dell'immobile.

Non risulta, invece, che il successivo mandato integrativo del 2026 abbia avuto ad oggetto una nuova valutazione dello stato manutentivo complessivo del Lotto Tre né una conseguente rideterminazione del relativo valore di stima.

Il **valore del LOTTO TRE** resta pertanto quello determinato dal C.T.U. nella relazione del **20 marzo 2025**, pari complessivamente ad **€ 171.263,75**, assunto quale prezzo base del presente esperimento di vendita.

Gli interessati sono invitati a prendere integrale visione delle relazioni peritali, dei verbali di sopralluogo, delle integrazioni e della documentazione fotografica disponibile, nonché a procedere alla preventiva visita degli immobili tramite il Custode Giudiziario.

STATO DI OCCUPAZIONE – ORDINE DI LIBERAZIONE:

Il **LOTTO TRE risultava occupato da soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura**.

Con provvedimento del **15 luglio 2026**, il Giudice ha disposto la liberazione del Lotto Tre, ordinandone la consegna al Custode Giudiziario **libero da persone e cose** e disponendo che il Custode procedesse alla relativa attuazione.

Il medesimo provvedimento ha previsto l'invito alla liberazione spontanea dell'immobile e allo sgombero dei beni mobili entro il **30 settembre 2026**, con facoltà, in difetto, di procedere alla liberazione secondo le modalità stabilite nell'ordine giudiziale.

In data **30 settembre 2026 il Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Novara – IFIR Piemonte, ha effettuato accesso presso gli immobili del Lotto Tre, redigendo apposito verbale di rilascio. Dal predetto verbale risulta che i locali precedentemente occupati da terzi sono stati riconsegnati al Custode mediante consegna delle chiavi del magazzino e del negozio. Risulta altresì la permanenza all'interno degli immobili di beni mobili e materiali, per i quali è stato riferito che si sarebbe provveduto allo sgombero. Pertanto, alla data del verbale, risulta cessata l'occupazione da parte dei soggetti terzi, mentre non risulta ancora documentata la completa liberazione degli immobili dalle cose presenti.**

DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO:

Per la completa individuazione dei beni, delle relative caratteristiche, dello stato manutentivo, delle difformità urbanistico-edilizie e catastali, degli accessori e di ogni ulteriore elemento rilevante ai fini dell'acquisto, gli interessati sono invitati a prendere integrale visione della perizia del Geom. Livio Pasino, delle relazioni e successive integrazioni del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, dei relativi allegati e della Relazione Notarile con la documentazione ad essa allegata, che vengono rese disponibili unitamente al presente avviso.

*** * ***

LOTTO QUATTRO – ABITAZIONE, RIMESSA E DEPOSITI

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

DIRITTO DELL'INTERA PIENA PROPRIETÀ (1/1)
IN COMUNE DI CONZANO (AL)
ALLA VIA MEZZAVILLA

Il **LOTTO QUATTRO**, individuato nell'ordinanza di vendita del 17 settembre 2025, è costituito da n. 4 beni immobili, comprendenti un locale ad uso deposito con soprastante ripostiglio, una rimessa, un locale di deposito in sottotetto e un'unità immobiliare ad uso abitativo.
In particolare:

- **BENE 8 –** Foglio 9, particella 249, subalterno 2 e particella 542, graffate, categoria C/2, classe unica, consistenza mq 32, rendita catastale € 44,62, ubicazione catastale Via Mezzavilla s.n.c., piani T-1;
- **BENE 9 –** Foglio 9, particella 248, subalterno 1, costituito da locale ad uso rimessa al piano T;
- **BENE 10 –** Foglio 9, particella 248, subalterno 2, costituito da locale ad uso deposito posto nel sottotetto al piano 1;
- **BENE 11 –** Foglio 9, particella 256, costituito da locali ad uso abitativo posti ai piani T e 1, ubicati in **Via Mezzavilla n. 94**.

Il **BENE 8** è costituito da un locale di sgombero/deposito al piano terreno con soprastante ripostiglio al piano primo, accessibile mediante scala esterna. L'unità è contigua e comunicante con gli altri locali accessori costituenti parte del lotto e forma con essi un unico corpo posto a sud di Via Mezzavilla, frontalmente al fabbricato abitativo del quale costituisce pertinenza. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea, prospetti intonacati, pavimentazione del piano terreno in materiale ceramico e serramenti in legno.
Il **BENE 9** è costituito da un locale ad uso autorimessa al piano terreno, contiguo e comunicante con il Bene 8, con il quale forma un unico corpo. Anch'esso è posto a sud di Via Mezzavilla, frontalmente al fabbricato abitativo del quale costituisce pertinenza. Presenta struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea, prospetti intonacati, pavimentazione in materiale ceramico e serramenti in legno.
Il **BENE 10** è costituito da un locale di deposito in sottotetto, soprastante l'autorimessa di cui al Bene 9, contiguo agli altri locali accessori e accessibile tramite il Bene 8, con il quale forma un unico corpo. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura e copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea.
Il **BENE 11** è costituito da un'unità abitativa disposta ai piani terreno e primo, sita in Via Mezzavilla n. 94, inserita in fabbricato indipendente e contiguo ad altri immobili aventi analoga destinazione. Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, copertura a falde con manto in coppi su struttura lignea e prospetti prevalentemente intonacati. I pavimenti sono in materiale ceramico e i serramenti prevalentemente in legno, muniti di persiane ad ante. Sul fronte principale è presente un'area cortilizia esclusiva e recintata, sulla quale insiste un porticato accessorio all'abitazione. Gli impianti sono prevalentemente sottotraccia e l'impianto di riscaldamento risulta collegato a caldaia murale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli immobili costituenti il **LOTTO QUATTRO** risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Conzano come segue:

- **BENE 8 –** Foglio 9, particella 249, subalterno 2 e particella 542, graffate, categoria C/2, classe unica, consistenza mq 32, rendita catastale € 44,62, ubicazione catastale Via Mezzavilla s.n.c., piani T-1**;**
- **BENE 9 –** Foglio 9, particella 248, subalterno 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 15, rendita catastale € 32,54, ubicazione catastale Via Mezzavilla s.n.c., piano T**;**

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

- **BENE 10 –** Foglio 9, particella 248, subalterno 2, categoria C/2, classe unica, consistenza mq 15, rendita catastale € 20,92, ubicazione catastale Via Mezzavilla s.n.c., piano 1**;**
- **BENE 11 –** Foglio 9, particella 256, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 313,75, ubicazione catastale Via Mezzavilla n. 94, piano T.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Con riferimento alla regolarità urbanistico-edilizia e catastale delle unità immobiliari costituenti il LOTTO QUATTRO, si richiamano le risultanze della relazione del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli depositata in data 15 giugno 2022, lette congiuntamente agli ulteriori elaborati peritali pertinenti e all'aggiornamento estimativo del 20 marzo 2025, depositato il 24 marzo 2025.

Quanto al **BENE 8 – Foglio 9, particella 249, subalterno 2 e particella 542 graffate**, il C.T.U. ha rilevato che la porzione immobiliare **non risulta conforme** alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 481 del 15 dicembre 1989, rilasciata il 22 marzo 1990, in quanto la profondità del locale di sgombero, rilevata in **m 4,51**, risulta indicata negli elaborati progettuali in **m 3,95**, con scostamento ritenuto dal C.T.U. non riconducibile alle tolleranze costruttive. La **planimetria catastale risulta invece conforme allo stato dei luoghi**.

Quanto al **BENE 9 – Foglio 9, particella 248, subalterno 1**, il C.T.U. ha rilevato la **conformità edilizia** dell'unità alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 481 del 15 dicembre 1989, rilasciata il 22 marzo 1990, nonché la **conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi**.

Quanto al **BENE 10 – Foglio 9, particella 248, subalterno 2**, il C.T.U. ha parimenti rilevato la **conformità edilizia** dell'unità alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 481 del 15 dicembre 1989, rilasciata il 22 marzo 1990, nonché la **conformità della planimetria catastale allo stato dei luoghi**.

Quanto al **BENE 11 – Foglio 9, particella 256**, il C.T.U. ha rilevato che l'immobile **non risulta conforme** alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 222 del 18 aprile 1980, rilasciata il 26 novembre 1982, per la mancanza di un setto divisorio all'estremità del piano cottura, per l'apertura di una finestra e per ulteriori difformità minori emerse dal raffronto tra le misure rilevate e quelle risultanti dalla planimetria progettuale.

Con riferimento alla **conformità catastale del BENE 11**, il C.T.U. ha dato atto che, a seguito della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate – Territorio, è pervenuto riscontro recante la dicitura **"planimetria non rilasciabile – planimetria non trovata"**. In assenza della planimetria catastale, il C.T.U. ha pertanto precisato di **non poter esprimere un giudizio di conformità catastale** dell'unità.

Il medesimo C.T.U. ha osservato che, sulla base della propria esperienza professionale in fattispecie analoghe, la posizione potrebbe di norma essere regolarizzata mediante presentazione di una nuova planimetria riferita allo stato dei luoghi, precisando tuttavia che, considerate le possibili differenti interpretazioni dell'Ufficio catastale competente, **l'eventuale procedura dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio medesimo**.

La mancanza della planimetria catastale relativa alla particella 256 risulta altresì evidenziata nella **Relazione Notarile** acquisita agli atti della procedura e costituisce pertanto specifica circostanza della quale gli interessati all'acquisto sono espressamente resi edotti.

Quanto alle attività e ai costi di regolarizzazione, nella relazione del giugno 2022 il C.T.U. aveva stimato, cautelativamente e con riserva, i costi professionali di massima relativi al complessivo compendio in misura non inferiore a **€ 18.000,00 circa**, al netto degli accessori di legge, degli eventuali ausiliari, dei diritti, degli oneri e delle oblazioni da corrispondere ai competenti Uffici. Nella successiva integrazione del **14 novembre 2022**, a seguito delle ulteriori difformità emerse nel corso degli approfondimenti peritali, il C.T.U. ha precisato che tale stima doveva essere incrementata di ulteriori **€ 3.500,00 circa**.

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

Nella relazione del **20 marzo 2025**, depositata il 24 marzo 2025, il C.T.U. ha nuovamente richiamato il precedente passaggio della relazione del giugno 2022 relativo alla stima di € 18.000,00 circa, precisando che **di tali costi si è tenuto conto ai fini dell'aggiornamento dei valori**, senza espressamente riesaminare, in tale passaggio, l'ulteriore incremento di € 3.500,00 indicato nell'integrazione del novembre 2022.

Le predette stime hanno carattere **complessivo, indicativo e cautelativo** con riferimento alle attività di regolarizzazione del compendio e non costituiscono quantificazione autonoma degli oneri riferibili al solo LOTTO QUATTRO; l'esatta individuazione delle pratiche necessarie e la determinazione degli eventuali diritti, oneri e oblazioni restano demandate ai competenti Uffici all'esito delle relative istruttorie.

Ai fini della vendita, il valore assunto a base del presente avviso è quello risultante dagli elaborati estimativi successivamente aggiornati e recepiti dai provvedimenti del Giudice, fermo quanto sopra precisato in ordine alla successione delle indicazioni formulate dal C.T.U. circa gli oneri di regolarizzazione.

Gli interessati sono pertanto invitati a prendere integrale visione della perizia del Geom. Livio Pasino, della relazione e delle successive integrazioni del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, dei relativi allegati e della Relazione Notarile con la documentazione ad essa allegata.

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA:

Nella relazione del **20 marzo 2025**, depositata in data 24 marzo 2025, il C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli ha proceduto all'aggiornamento dei valori estimativi del compendio, tenendo conto, tra l'altro, dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento, del tempo trascorso dalle precedenti valutazioni, dello stato complessivo dei beni e delle condizioni di appetibilità dei diversi compendi.

Con specifico riferimento agli immobili siti in Via Mezzavilla, il C.T.U. ha osservato che il relativo compendio poteva beneficiare di un cauto interesse quale possibile utilizzo per seconde case. Nell'ambito dell'aggiornamento estimativo ha rideterminato i valori dei singoli beni come segue:

- **BENE 8 –** valore precedentemente determinato in **€ 12.500,00**, ridotto del **20%**, per un valore aggiornato pari a **€ 10.000,00**;
- **BENE 9 –** valore **confermato in € 8.400,00**;
- **BENE 10 –** valore **confermato in € 3.600,00**;
- **BENE 11 –** valore **confermato in € 61.687,50**.

Il valore complessivo aggiornato del **LOTTO QUATTRO** risulta pertanto pari a **€ 83.687,50**, assunto quale prezzo base del presente esperimento di vendita.

Si precisa che la relazione del 20 marzo 2025 non riconduce espressamente la riduzione del 20% applicata al solo **BENE 8** ad una singola specifica difformità o ad un determinato fenomeno manutentivo, collocando invece l'aggiornamento nell'ambito della più ampia rivalutazione del compendio operata dal C.T.U.

Gli interessati sono pertanto invitati a prendere integrale visione della relazione peritale del 20 marzo 2025 e dei relativi allegati, oltre che delle precedenti relazioni tecniche e della Relazione Notarile.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Per quanto risulta dagli atti della procedura e dalle verifiche svolte dal Custode Giudiziario, non risultano segnalate occupazioni da parte di soggetti terzi con riferimento alle unità immobiliari costituenti il **LOTTO QUATTRO**.

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

Le attività istruttorie e i successivi provvedimenti adottati nel corso del 2026 in relazione alla presenza di un soggetto terzo privo di titolo opponibile alla procedura hanno riguardato esclusivamente il **LOTTO TRE** e non le unità comprese nel presente lotto.

Resta ferma la situazione materiale dei beni quale risultante dalle relazioni peritali, dalle relative integrazioni e dalla documentazione fotografica, nonché la possibilità per gli interessati di procedere alla preventiva visita degli immobili tramite il Custode Giudiziario secondo le modalità indicate nel presente avviso.

*** * ****

FISSA

termine agli interessati sino alle ore 12:00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero il **19 gennaio 2027, ore 12:00**, per il deposito delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con le modalità di seguito indicate.

DETERMINA

le seguenti condizioni:

I. **SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE**

Sono legittimati a presentare offerte, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.:

- chiunque, personalmente, nei limiti e secondo le disposizioni applicabili alla vendita disposta nel giudizio di divisione;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso, il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

II. **DIVIETO DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TRAMITE MERO PRESENTATORE**

Al fine di evitare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., non è consentito avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata al sottoscrittore.

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella di posta elettronica certificata per la trasmissione dell'offerta.

III. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore della vendita telematica, **Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., attraverso il portale** www.astetelematiche.it.

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

Il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, nella sezione "Documenti", sottosezione "Portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, mediante 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, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

In alternativa, l'offerta e i documenti allegati potranno essere trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata dovrà attestare, nel messaggio o in un suo allegato, di avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero del soggetto tenuto a sottoscrivere l'offerta.

Nei casi di mancato funzionamento **programmato** dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicato al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero **0161/597416**, all'attenzione della Cancelleria competente del Tribunale di Vercelli, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo **avv.chiara.reposo@pec.studiolegalereposo.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmato o non comunicato** ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, previa documentazione da parte dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il Gestore della vendita telematica consentirà la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

IV. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, unitamente ai documenti allegati e formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro **le ore 12:00 del 19 gennaio 2027**, giorno non festivo precedente quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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

V. NATURA DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che essa sia stata accolta.

VI. CONTENUTO DELL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, l'offerta di acquisto dovrà contenere:

- l'indicazione dell'Ufficio giudiziario presso il quale pende il procedimento, dell'anno e del numero di ruolo generale del procedimento, del numero o altro dato identificativo del lotto per il quale viene presentata l'offerta, del nominativo del Professionista Delegato quale referente della procedura, nonché della data e dell'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;

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

- le complete generalità dell'offerente, con indicazione del cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, ove presente, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico e indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per la trasmissione dell'offerta. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non disponga di codice fiscale rilasciato dall'autorità italiana, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza ovvero analogo codice identificativo, ai sensi dell'art. 12, comma 2, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- nell'ipotesi di persona coniugata, l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia e, ove l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, le generalità del coniuge; qualora ricorrano i presupposti per l'esclusione del bene dalla comunione legale, dovrà essere resa la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- qualora l'offerta sia presentata in nome e per conto di una persona giuridica, l'indicazione della denominazione o ragione sociale, della sede, del codice fiscale e/o della partita IVA, nonché delle generalità del soggetto che agisce in nome e per conto della stessa e dei relativi poteri di rappresentanza;
- qualora l'offerta sia presentata in nome e per conto di un minore, di un interdetto, di un inabilitato o di un soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'indicazione dei dati identificativi del soggetto rappresentato e del soggetto che agisce in suo nome e per suo conto, con gli estremi del relativo provvedimento autorizzativo;
- l'esatta individuazione del **LOTTO** per il quale l'offerta viene formulata;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso per il lotto cui l'offerta si riferisce, pari al 75% del relativo prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta;
- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione. L'offerente potrà indicare un termine più breve, al cui rispetto resterà vincolato, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, e tale circostanza sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Qualora venga indicato un termine superiore a novanta giorni, l'offerta sarà comunque considerata valida, ma il termine si intenderà automaticamente ridotto a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO ovvero altro codice identificativo del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto corrente dal quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione;
- 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 presso il quale ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

L'offerente dovrà altresì dichiarare di avere preso visione del presente avviso di vendita, della documentazione peritale e delle relative integrazioni, della Relazione Notarile e dei relativi allegati, nonché di essere edotto dello stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto dell'offerta.

VII. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

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

- copia della procura speciale notarile, nel caso di offerta presentata a mezzo di procuratore speciale, anche qualora quest'ultimo rivesta la qualifica di avvocato;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione e, segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, dalla quale risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali spettanti in relazione all'acquisto, ivi comprese, ricorrendone i presupposti, le agevolazioni c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del criterio del c.d. "prezzo-valore";
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà dell'offerente di provvedere direttamente alle relative incombenze;

inoltre:

- qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà di deposito successivo all'aggiudicazione e al versamento del prezzo. Qualora l'offerente intenda escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, dovrà essere resa, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- qualora l'offerente sia minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del minore e del soggetto che sottoscrive l'offerta in suo nome e per suo conto, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- qualora l'offerente sia interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta in suo nome e per suo conto, nonché copia del provvedimento di nomina del rappresentante o dell'amministratore di sostegno e del provvedimento autorizzativo del Giudice Tutelare;
- qualora l'offerente sia una società o altra persona giuridica, copia di documentazione aggiornata (ad esempio, certificato del Registro delle Imprese) dalla quale risultino la costituzione dell'ente e i poteri del soggetto che agisce in nome e per conto dello stesso, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri;
- qualora l'offerta sia 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 ovvero del soggetto che sottoscrive l'offerta, qualora questa venga trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata.

VIII. ALTRI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate all'offerente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile presso il quale ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non costituisce causa di inammissibilità dell'offerta.

IX. INEFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto non è efficace se:

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

- perviene oltre il termine sopra stabilito;
- è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso per il lotto cui l'offerta si riferisce;
- l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità di seguito indicate.

X. CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato **"N.R.G. 634/2018 TRIB. VC"**, acceso presso UniCredit S.p.A., c/c n. **000107422999 – IBAN IT 56 T 02008 22690 000107422999**.
Il bonifico dovrà recare la causale **"N.R.G. 634/2018 – LOTTO n. ___ – versamento cauzione"** ed essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma sul predetto conto corrente abbia luogo entro il giorno precedente quello fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica.
Qualora, nel giorno fissato per l'inizio delle operazioni di vendita telematica, il Professionista Delegato non riscontri l'effettivo accredito della cauzione sul conto corrente sopra indicato secondo la tempistica prescritta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

XI. PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, attualmente pari ad € 16,00, in modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dalla legge.
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, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

XII. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

*** * ****

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore della vendita telematica, Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., **www.astetelematiche.it**.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato esclusivamente nella data e all'ora indicate nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti alle operazioni di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e secondo le istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta

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

elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'apertura delle buste telematiche il Professionista Delegato:

- verificherà la validità e l'ammissibilità delle offerte formulate, sotto il profilo della completezza delle informazioni richieste, della documentazione allegata e del rispetto delle condizioni stabilite nel presente avviso;
- verificherà l'effettivo accredito della cauzione entro il termine e secondo le modalità indicate nel presente avviso;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte risultate regolari e, ricorrendone i presupposti, a dare corso alla gara tra gli offerenti.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti né alle parti del procedimento; a tal fine, il Gestore della vendita telematica provvederà a sostituirli automaticamente con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurarne l'anonimato.

*** * ****

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta valida, qualora essa sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta e il bene verrà aggiudicato all'offerente.

Qualora l'unica offerta valida sia inferiore al prezzo base, ma comunque non inferiore all'offerta minima, pari al 75% del prezzo base, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione, salvo che ricorrano i presupposti previsti dalla legge per non far luogo alla vendita.

In caso di pluralità di offerte valide, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, secondo le modalità telematiche asincrone di seguito indicate.

Qualora non abbia luogo la gara per mancata adesione degli offerenti, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore del miglior offerente, individuato tenendo conto dell'entità del prezzo offerto, del termine e delle modalità indicate per il pagamento del prezzo e di ogni altro elemento utile risultante dall'offerta; a parità di tali condizioni, sarà considerata la priorità temporale nel deposito dell'offerta.

*** * ****

GARA TELEMATICA ASINCRONA

In caso di pluralità di offerte valide, il Professionista Delegato aprirà la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta, anche in presenza di due o più offerte di identico importo, con modalità telematica asincrona, tramite il portale del Gestore della vendita telematica, Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., www.astetelematiche.it.

Le offerte dichiarate ammissibili abiliteranno automaticamente gli offerenti alla partecipazione alla gara, fermo restando che ciascun offerente ammesso sarà libero di parteciparvi o meno.

Non è consentita la formulazione di offerte in aumento recanti importi con decimali.

La gara avrà inizio immediatamente dopo l'esame delle offerte e la deliberazione sulle stesse e avrà la durata di sei (6) giorni, **a decorrere dal 20 gennaio 2027, ore 12:00, con scadenza il 26 gennaio 2027, ore 12:00**, entrambe le date coincidenti con giornate lavorative secondo il calendario delle festività nazionali, escluso il sabato.

La gara avrà termine alle ore 12:00 del giorno di scadenza. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi **quindici minuti** prima della scadenza del termine, la scadenza sarà automaticamente prolungata di ulteriori quindici minuti, per consentire

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

agli altri offerenti di effettuare eventuali rilanci, e così di seguito fino alla mancata presentazione di ulteriori offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Durante il periodo della gara ciascun offerente potrà formulare offerte in aumento rispetto all'ultima offerta valida, nel rispetto dell'importo minimo del rilancio stabilito per ciascun lotto.

I rilanci minimi sono determinati come segue:

- **LOTTO UNO: € 4.000,00;**
- **LOTTO DUE: € 4.000,00;**
- **LOTTO TRE: € 3.000,00;**
- **LOTTO QUATTRO: € 1.500,00.**

Decorso il termine della gara, comprensivo degli eventuali periodi di prolungamento, il Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione in favore del soggetto che avrà formulato l'offerta più alta, avvalendosi della piattaforma del Gestore della vendita telematica.

La piattaforma del Gestore costituisce l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara; le eventuali comunicazioni trasmesse agli offerenti mediante posta elettronica certificata e/o SMS hanno funzione esclusivamente ausiliaria e la loro mancata ricezione non incide sulla regolarità dello svolgimento della vendita.

*** * ****

AGGIUDICAZIONE – VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

All'esito delle operazioni di vendita, il Professionista Delegato redigerà il relativo verbale e ne depositerà copia informatica nel fascicolo del procedimento entro tre giorni dal compimento delle operazioni.

Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, tenuto conto della cauzione già versata, l'ammontare del residuo prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento poste a carico dell'aggiudicatario, da versarsi sul conto corrente intestato alla procedura che sarà indicato dal Professionista Delegato nella medesima comunicazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo della cauzione già prestata, nonché l'importo comunicato dal Professionista Delegato a titolo di spese inerenti al trasferimento, entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.

Qualora nell'offerta sia stato indicato un termine per il pagamento inferiore a novanta giorni, detto termine sarà vincolante per l'aggiudicatario. Qualora sia stato indicato un termine superiore, il termine per il pagamento si intenderà automaticamente ridotto a novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese inerenti al trasferimento e successivamente al residuo prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo mediante finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne tempestiva comunicazione al Professionista Delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà altresì rendere, nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, la dichiarazione scritta contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, che sarà acquisita dal Professionista Delegato ai fini dei successivi adempimenti relativi al trasferimento.

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

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine stabilito ovvero di mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo sopra indicato, il Professionista Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

*** * ****

TRASFERIMENTO DEL BENE – SPESE, ONERI E CANCELLAZIONI

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese inerenti al trasferimento, il Professionista Delegato provvederà alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, da trasmettere senza indugio al Giudice per l'emanazione del provvedimento.

Alla bozza del decreto di trasferimento sarà allegata la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

La bozza del decreto di trasferimento conterrà l'espressa menzione della situazione urbanistica degli immobili e sarà predisposta previa nuova verifica delle trascrizioni e delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Qualora il versamento del prezzo sia avvenuto mediante il finanziamento sopra indicato, nella bozza del decreto di trasferimento sarà fatta menzione del relativo atto. Per l'aggiudicatario persona fisica, la bozza del decreto di trasferimento indicherà altresì il regime matrimoniale.

La bozza del decreto di trasferimento conterrà altresì l'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione in forza del provvedimento giudiziale, secondo quanto risultante dagli atti e dalle verifiche effettuate ai fini del trasferimento.

Le imposte, tasse e spese inerenti al trasferimento del bene, nonché gli ulteriori oneri posti dalla legge a carico dell'acquirente, saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** * ****

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza e secondo le risultanze indicate nel presente avviso, nelle relazioni peritali e nelle relative integrazioni, nonché nella Relazione Notarile e nella documentazione ad esse allegata, che devono intendersi integralmente richiamate per quanto di rispettiva competenza.

La vendita avviene **a corpo e non a misura**, 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita giudiziale non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità previste per la vendita ordinaria. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta o oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli di natura urbanistica, edilizia o catastale e quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, non potrà dar luogo, nei limiti propri della vendita giudiziale, a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Quanto alla situazione urbanistica, edilizia e catastale dei singoli immobili, nonché alle difformità riscontrate e alla loro eventuale regolarizzazione, si richiamano espressamente le specifiche indicazioni contenute, per ciascun lotto, nel presente avviso e negli elaborati tecnici messi a disposizione degli interessati.

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

Le informazioni relative al regime fiscale della vendita e alle eventuali agevolazioni applicabili saranno fornite dal Professionista Delegato, ferma restando la responsabilità dell'aggiudicatario in ordine alla tempestiva richiesta e alla sussistenza dei relativi presupposti.

*** * ****

PUBBLICITÀ:

Il presente avviso di vendita sarà pubblicizzato nelle forme e secondo le modalità disposte dal Giudice con l'ordinanza del 17 settembre 2025 e con il successivo provvedimento integrativo del 23 marzo 2026.

L'avviso di vendita e l'ordinanza di vendita saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del Professionista Delegato, almeno sessanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

In particolare, a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., l'avviso di vendita, unitamente alla documentazione autorizzata dal Giudice, sarà pubblicato sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, con contestuale visibilità della pubblicazione sul sito internet del Tribunale di Vercelli **www.tribunale.vercelli.it**.

L'annuncio di vendita sarà altresì pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it**, almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, nonché attraverso la campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" sui principali social media, secondo quanto disposto dal Giudice.

Per i lotti aventi valore di stima pari o superiore ad € 70.000,00 sarà altresì realizzato il Virtual Tour 360°, che sarà pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, e sarà effettuato l'inserimento nella "Vetrina Immobiliare Permanente", accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it, secondo le modalità stabilite nel provvedimento del **23 marzo 2026**.

Unitamente al presente avviso saranno rese disponibili, nei termini e sui portali autorizzati, la relazione peritale del C.T.U. Geom. Livio Pasino, le relazioni e integrazioni del C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli con i relativi allegati, compresa la memoria di aggiornamento del 5 agosto 2026 e la relativa documentazione fotografica, nonché la **Relazione Notarile predisposta dal Notaio Marina Aceto e i relativi allegati**, secondo quanto espressamente autorizzato dal Giudice.

VISITA DEGLI IMMOBILI – INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto potranno visionare gli immobili oggetto della vendita, previa richiesta da formularsi mediante il **Portale delle Vendite Pubbliche**, secondo le modalità ivi previste.

Le visite saranno organizzate dal **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Novara – IFIR Piemonte S.r.l.**, entro quindici giorni dalla richiesta e con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra loro.

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00, secondo le concrete modalità organizzative concordate con il Custode Giudiziario.

Gli interessati sono invitati, prima della formulazione dell'offerta, a prendere integrale visione del presente avviso, delle relazioni peritali e delle relative integrazioni e allegati, della documentazione fotografica, della Relazione Notarile e dei relativi allegati, nonché a procedere alla visita degli immobili al fine di verificarne direttamente lo stato di fatto.

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

Per ogni informazione relativa agli immobili e alle modalità di visita, gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Novara – IFIR Piemonte S.r.l., tel. 0321/628676, e-mail: richiestevisite.novara@ivgpiemonte.it .

Per ogni ulteriore informazione relativa alle modalità della vendita, gli interessati potranno rivolgersi al Professionista Delegato, Avv. Chiara Reposo, tel. 340/2608664, e-mail: avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it .

Resta fermo che le richieste di visita degli immobili dovranno essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche secondo le modalità sopra indicate.

DISPOSIZIONI FINALI:

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano, in quanto compatibili con la natura del presente giudizio di scioglimento della comunione e divisione ereditaria e con la vendita disposta ai sensi dell'art. 788 c.p.c., le norme del codice di procedura civile relative al processo esecutivo, nonché, sempre in quanto compatibili, le condizioni generali di vendita stabilite dal Tribunale di Vercelli per le procedure esecutive, conformemente a quanto disposto dal Giudice con l'ordinanza del 17 settembre 2025.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno consultare la documentazione resa disponibile sui portali di pubblicità della vendita e rivolgersi, secondo le rispettive competenze, al Professionista Delegato e al Custode Giudiziario.

CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE IN VERSIONE INTEGRALE

In conformità al provvedimento del Giudice del 19 ottobre 2026, si avvisano espressamente gli interessati all'acquisto che potranno prendere visione, presso il Professionista Delegato, delle informazioni reputate necessarie e non contenute nelle versioni conformi alla normativa sulla protezione dei dati personali delle relazioni peritali, dei relativi elaborati e della Relazione Notarile resi disponibili ai fini della pubblicità della vendita.

Vercelli, lì 05.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Reposo

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