

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – Settimo Esperimento

esecuzione immobiliare **n. 94/2023 R.G.E.**

promossa da LEVITICUS S.P.V.

rappresentata dagli avvocati Vincenzo Di Cesare e Andrea Zavanone

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato **Sara Deangelis** dello Studio Legale Cedars Associati, delegata,

con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 25 gennaio 2024;

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

AVVISA

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

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

prezzo base

€ 13.527,00

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

Euro 500,00=.

- 3) l'esame delle offerte telematiche relative all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **26 febbraio 2026** alle ore **9.30**

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base (non è consentito l'inserimento di importi con decimali).**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la società Edicom Finance s.r.l.;

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

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

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

L’offerente dovrà coincidere con il presentatore.

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

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

sara.deangelis@ordineavvocativercelli.eu.

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

dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni

successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta,

depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica

della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il

quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà

essere **inferiore al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita**

ribassato di 1/4 secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a

pena di inefficacia dell'offerta stessa; si precisa che **non è consentito**

l'inserimento di importi con decimali; il termine e il modo del versamento

del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla

vendita; detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** dalla data di

aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più

breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di

Vercelli ai sensi dell'art.582 c.p.c., **in mancanza, le notificazioni e**

comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella**

di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per

trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- **l'eventuale recapito di telefonia** mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- **l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, **venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

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

rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n.94/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

IT05J0608510000000001003824

e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno**

precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per

l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri

l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo

la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge

(attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato

ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di

credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale

utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi

Telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di

plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli

eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al

soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante

bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della

cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito

o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente

non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

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

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi e dei modi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni con data d'inizio **26 febbraio 2026 ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12,00 del 4 marzo 2026**.

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

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

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

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

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

della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, dei tempi e dei modi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n.94/2023 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo"** secondo le indicazioni del professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva

2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

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

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

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

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di

un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

**NOTIZIE SULL'IMMOBILE RELATIVE ALL'ARTICOLO 40, COMMA 5 E 6,
LEGGE N.47/85, NONCHÈ AI SENSI DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5,
T.U. D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 E S.M.I.:**

Come da perizia depositata, si precisa che il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'abitazione ubicata in Borgo D'Ale (VC) – Via Torino n. 6, in zona semi periferica del Comune di Borgo D'Ale (VC), la cui costruzione si può collocare all'incirca nell'anno 1930, sviluppata per una parte su tre piani e un'altra su due piani fuori terra, con un lato in aderenza con altri fabbricati e libero su tre lati.

L'unità immobiliare, di media metratura (mq abitativi 163 lordi e 109 calpestabili circa) è composto da cucina/pranzo, soggiorno, studio, un locale con solo wc e uno con vasca, lavandino e bidet, n. 2 camere da letto con balcone (di circa 10 mq), un ripostiglio dal quale si accede alla terrazza sul tetto, un ripostiglio con accesso dal cortile e una tettoia al piano primo con accesso esclusivamente con scala a pioli. E' presente inoltre un cortile esclusivo con anche accesso carraio e accesso diretto dall'abitazione.

L'immobile si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le strutture, mentre è in cattivo stato per quanto riguarda le finiture in quanto presenta un'infiltrazione di acqua dal tetto e alcune stanze necessitano di ristrutturazione.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Borgo d'Ale - **Foglio 21, Part. 205, Sub. 4** (già sub. 1), Categoria A2, vani 8, mq 228

Foglio 21, mappale 205, sub 5 (già sub 1), categoria C7, mq 53

e viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'esperto nominato ha evidenziato che:

QUANTO ALLE DIFFORMITÀ EDILIZIE:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale (VC), al fine di verificare la legittimità degli immobili oggetto di perizia, la cui edificazione risulta antecedente al 1967, è emersa la seguente documentazione:

- 1) Licenza di costruzione n° 946 del 09/06/1971, a nome di ...omissis...per "Costruzione di muro di cinta".
- 2) Concessione di costruzione n° 1961 del 04/05/1978, a nome di ...omissis... per "Formazione di un portone carraio"
- 3) Comunicazione n° 82 del 11/07/1983, a nome di ...omissis... per "Ripassatura tetto e rifacimento intonaco esterno"

Non sono state reperite né la certificazione energetica né alcuna dichiarazione di conformità.

Essendo che presso il comune non è stato reperito alcun titolo edilizio e elaborato grafico relativo all'immobile in oggetto oltre alle pratiche sopra citate, il CTU ritiene che le modifiche interne siano state eseguite abusivamente.

Per quanto riguarda il basso fabbricato presente nel cortile interno dell'abitazione, come si può evincere dalle fotografie, lo stesso non risulta essere di recente costruzione in quanto sul manto di copertura sono presenti lastre in amianto; il perito presuppone che anche questo fabbricato

risalga all'epoca di costruzione dell'immobile, per cui ante '67, e che non risulti inserito nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa, come non risulta inserito il lastrico solare, verosimilmente per un errore nella redazione della planimetria catastale.

L'opera da sanare è relativa al locale accessorio esterno, in quanto non risulta presente né catastalmente né urbanisticamente, ma visto lo stato del fabbricato risulta più conveniente la sua demolizione rispetto alla regolarizzazione.

Per sanare queste opere sarebbe necessario presentare una pratica in Sanatoria presso l'ufficio tecnico pagando una sanzione minima di 1000 €, includendo anche la prestazione professionale, le spese comunali si raggiunge l'importo totale di circa 2800 € oltre iva di legge.

L'aggiornamento catastale è già stato regolarizzato.

QUANTO ALLA REGOLARITÀ CATASTALE, l'esperto riferisce che dal sopralluogo effettuato in data 12/09/23, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, della planimetria catastale dell'immobile, vi erano alcune irregolarità che sono state regolarizzate con la presentazione della pratica DOCFA del 13/11/2024.

Risulta comunque non presente il basso fabbricato accessorio realizzato nel cortile in quanto mai autorizzato.

Dall'esame dell'estratto catastale del mapp. 205 in questione non risulta presente il basso fabbricato accessorio nel cortile.

Non esistono vincoli di natura condominiale.

L'immobile, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica

asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it), viene

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

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

L'immobile risulta libero da persone, ma ingombro di beni di proprietà degli

esecutati, pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, **con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **Borgo d'Ale**

il bene oggetto del pignoramento è ubicato in Borgo d'Ale, Via Torino 6 e così identificato al catasto fabbricati del Comune di Borgo d'Ale

Foglio 21, Part. 205, Sub. 4 (già sub. 1), Categoria A2, vani 8, mq 228

Foglio 21, mappale 205, sub 5 (già sub 1), categoria C7, mq 53

Con riguardo alle condizioni degli immobili, il CTU ha rilevato che:

Il fabbricato elevato a n. 3 piani f.t. oggetto di perizia, è stato oggetto di alcuni interventi nei decenni passati relativi a manutenzioni straordinarie del tetto, intonaco esterno, muro di cinta e apertura del passo carraio verso via Torino a seguito di pratiche edilizie rinvenute presso l'Ufficio tecnico di Borgo D'Ale.

Dal punto di vista strutturale risulta costituito prevalentemente da laterizio pieno.

La copertura della parte di abitazione è costituita da classica orditura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi, mentre nella parte di

tettoia l'orditura è in legno ma il manto di copertura è in coppi. In entrambi

in manti di copertura sono presenti perdite che permettono infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti.

I pavimenti sono stati realizzati in diverso materiale: pavimentazione in gres porcellanato color bianco in cucina, pavimento in piastrelle di graniglia di marmo nei restanti locali al piano terreno; al piano primo, nelle camere, è presente parquet, nel disimpegno piastrelle in graniglia di marmo, nel bagno laminato in legno con sottostante forse piastrelle in graniglia, la scala è stata rivestita in marmo; la cantina il locale ripostiglio esterno e quello al piano terzo sono in battuto di cemento.

Rivestimenti interni: intonaco civile tinteggiato di vario colore in tutti gli ambienti; rivestimenti ceramici in una parte della cucina e nei bagni;

Rivestimenti esterni: nella parte verso il cortile, al piano terreno e nell'intera parete verso il retro, intonaco civile tinteggiato, al piano primo e nella parte verso via Torino un misto tra lastre di rivestimento in travertino e mattoni faccia a vista.

Infissi/finestre e porte finestre: in legno con vetro singolo, serramenti ormai vetusti;

Infissi/esterni: tapparelle in metallo, ad eccezione dello studio al piano terreno dove è presente una persiana;

Infissi/porte esterne: porta di ingresso blindata, mentre le porte di accesso dal cortile in legno;

Porte interne: in legno tamburato a n. 1 battente;

Impianti idrici: presenti nel bagno e in cucina, non sono stati reperiti certificati di conformità;

Impianto elettrico presente ma non sono stati reperiti certificati di conformità;

L'impianto termico: non sono presenti radiatori, era presente una stufa a pellet per riscaldare la zona giorno;

È presente l'allaccio alla rete gas ma ora non è più utilizzato;

L'altezza media tra pavimento e soffitto in tutte le stanze l'abitazione è di 270/300 cm, ad eccezione del ripostiglio al piano terra e quello del piano terzo che hanno altezza di 260 cm; l'immobile non risulta munito di Attestato di Prestazione Energetica.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dalla geometra Chiara Zanotti inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

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

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Sara Deangelis (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it). Sui siti internet

www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it,
www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.casa.it,
www.bakeca.it, www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

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

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

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli Via Piero Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

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

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

Vercelli, 18 dicembre 2025