AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – SECONDO ESPERIMENTO

esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 86/2025**

promossa da Banca Credito Attivo S.p.A. presso il

TRIBUNALE DI VERCELLI

L'avvocato Edoardo Dattrino dello Studio Legale Cedars Associati, delegato alle operazioni di vendita, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 23.06.2026;

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 e gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

2) **il prezzo base** della vendita viene fissato in:

Euro 47.897,00=

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00**=;

3) l'esame delle domande di partecipazione alla vendita, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, il giorno **28 GENNAIO 2027 alle ore 11.00** tramite area riservata del portale del gestore.

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 il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

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

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

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

L'offerente dovrà coincidere con il presentatore, e, nel caso di plurimi offerenti, con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società 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.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- 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 originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

A PENA D'INAMMISSIBILITÀ, l'offerta deve indicare:

a. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

b. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

c. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

d. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;

e. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;

f. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà

vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

g. l'importo versato a titolo di cauzione;

h. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

i. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

j. 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;

k. il referente della procedura;

l. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

A PENA D'INAMMISSIBILITÀ, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

3. 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;

4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");

5. 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;

inoltre

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

7. 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;

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

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. 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.

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 essergli effettuate presso la

cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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. 86/2025 R.G.E. lotto unico versamento cauzione",** dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione RGE n. 86/2025:**

IT06O0608510000000001004942

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.

Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore (è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale, mette a disposizione la propria casella PEC per trasmettere l'offerta). Si precisa che l'offerta dovrà essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

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

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la

modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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 il **28 GENNAIO 2027 ore 11.00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **11.00 del 03 FEBBRAIO 2027**.

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.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà 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.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna

doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente della Procedura di cui sopra il residuo prezzo, dedotta la cauzione, gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione necessari per il trasferimento e le cancellazioni **secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con causale "**Proc. Esecutiva n. 86/2025 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo**", nonché, **sempre secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, 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, salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato.

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.

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

Relativamente agli immobili pignorati, l'esperto nominato, Geom. Andrea Zatti, ha rilevato che:
L'immobile pignorato è un'abitazione unifamiliare contraddistinta catastalmente da due unità immobiliari (bene 1 e bene 2) di fatto unite tra loro, elevata su tre piani collegati tramite scala interna, composta da ingresso, cucina con ripostiglio, disimpegno e due locali adibiti a cantina al piano seminterrato/terreno; quattro camere e un'anticamera al piano rialzato (primo fuori terra); tre camere, di cui una con balcone, disimpegno e bagno al piano primo (secondo fuori terra); cantina con botte in muratura al piano interrato, con annessa area cortilizia di pertinenza (bene

3), ove insiste un piccolo fabbricato adibito a ripostiglio con servizio al piano terreno, con soprastante fienile al piano primo.

Regolarità edilizia

bene 1) foglio 12, mappale 44 sub 1:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Altavilla Monferrato inerenti all'immobile pignorato (fg. 12 mapp.44 sub.1), risultano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

1) Autorizzazione edilizia n.36 del 22.10.1990, prot. n. 1629 del 12.10.1990 per costruzione di muretto di recinzione a vista tra i mappali 44 e 42 del fg. 12;

2) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria relativi alla riparazione con sostituzione puntuale della piccola orditura del tetto dell'immobile censito al mappale 44 e parte del 45 del foglio 12.

Non è stato possibile reperire documentazione che comprova l'agibilità/abitabilità in quanto l'unità immobiliare risulta edificata in epoca tra fine ottocento e inizio novecento. Pertanto, ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca, l'immobile deve ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, pienamente commerciabile e non assoggettato all'obbligo di produzione del certificato di agibilità/abitabilità, né all'attestazione di conformità degli impianti tecnologici.

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile, non sono state reperite presso il SUE di Altavilla Monferrato.

In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la

planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 11.10.1991) e lo stato dei luoghi, così come citato
dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.(Testo Unico in materia edilizia).
L'attuale situazione edilizia risulta pertanto non conforme. Si rilevano infatti difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale sopra citata e lo stato di fatto dei luoghi. In particolare, tali difformità sono riconducibili principalmente all'assenza della bussola d'ingresso e alla mancata rappresentazione grafica del piano secondo (soffitta) con il relativo piccolo balcone. Sono inoltre emerse lievi difformità nella rappresentazione grafica degli altri piani, riconducibili alla presenza di nicchie e gradini, come evidenziato nella tavola grafica predisposta dal CTU e allegata alla presente perizia. Al fine di regolarizzare urbanisticamente tali difformità, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Monferrato una pratica edilizia finalizzata all'aggiornamento della situazione edilizia.

bene 2) foglio 12, mappale 45 sub 1:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Altavilla Monferrato inerenti all'immobile pignorato (fg.12 mapp.45 sub.1), risultano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:
1) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria prot. 1261 del 01.08.1986 relativi a demolizione e rifacimento di pavimenti, rifacimento di intonaci interni deteriorati, revisione di infissi interni, semplice revisione del tetto senza sostituzione della grossa orditura e lavori ed interventi di piccola entità dell'immobile
censito al mappale 45 del foglio 12;
2) Concessione gratuita per opere edilizie n. 22 del 30.04.1987 per formazione di nuovo servizio igienico, apertura porta, costruzione tubazioni e relativi pozzetti e costruzione di fossa biologica;

3) Comunicazione di lavori di manutenzione ordinaria prot. 1181 del 04.07.1991 relativi alla riparazione con sostituzione puntuale della piccola orditura del tetto dell'immobile censito al mappale 44 e parte del 45 del foglio 12.

Non è stato possibile reperire documentazione che comprova l'agibilità/abitabilità in quanto l'unità immobiliare risulta edificata in epoca tra fine ottocento e inizio novecento. Pertanto, ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca, l'immobile deve ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, pienamente commerciabile e non assoggettato all'obbligo di produzione del certificato di agibilità/abitabilità, né all'attestazione di conformità degli impianti tecnologici.

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile, non sono state reperite presso il SUE di Altavilla Monferrato.

Dall'esame comparativo tra la documentazione d'archivio e lo stato di fatto, si rileva che le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia n. 22 del 30.04.1987 rappresentano esclusivamente il piano primo dell'immobile.

Pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), lo stato legittimo dell'intero fabbricato è stato ricostruito e verificato come segue:

Piano Primo: La legittimità edilizia è comprovata dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della citata C.E. n. 22/1987.

Piano Terreno e Piano Cantinato: Non essendo tali livelli rappresentati nel titolo abilitativo sopra menzionato, la legittimità è desunta dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di primo impianto (Costituzione del 06.06.1990).

L'attuale situazione edilizia risulta quindi non regolare: si riscontrano difformità riconducibili principalmente alla diversa distribuzione spazi interni

e costruzione di balcone, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia. Al fine di regolarizzare urbanisticamente tali difformità, sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Altavilla Monferrato una pratica edilizia finalizzata all'aggiornamento della situazione edilizia.

In relazione a dette irregolarità urbanistiche (meglio descritte nel capitolo "*Regolarità edilizia*" delle perizia) si potrà procedere con le pratiche di regolarizzazione comunale che il cui costo è stimato dal CTU in €.4.000,00 circa, comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni.

SI SEGNALA che le unità immobiliari censite al C.T., foglio 12, particelle 40 e 43, sono terreni agricoli di proprietà dell'esecutato e risultano adiacenti/confinanti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in particolare alla particella 44.

Tali terreni non risultano essere stati inclusi nella presente procedura esecutiva. Da una prima ricognizione sommaria effettuata dallo scrivente CTU, gli stessi appaiono interclusi; pertanto, per accedervi dalla pubblica via, risulta necessario transitare sulla particella 44, attualmente pignorata, determinando di fatto la possibile costituzione di una servitù di passaggio.

Le pignorate particelle 44 e 45, di fatto unite tra loro, risultano comunque alienabili anche senza l'inclusione nel presente procedimento dei suddetti terreni.

Si richiama in ogni caso integralmente la perizia Geom. Andrea Zatti di cui è necessario prendere visione per partecipare alla presente vendita.

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni 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.

*****

Quanto allo <u>stato di occupazione</u>, si ribadisce che l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

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, **<u>con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.</u>**

*****

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in Comune di Altavilla Monferrato, frazione Franchini

lotto unico costituito da:

- abitazione unifamiliare contraddistinta catastalmente da due unità immobiliari (bene 1 e bene 2) di fatto unite tra loro, elevata su tre piani collegati tramite scala interna, composta da ingresso, cucina con ripostiglio, disimpegno e due locali adibiti a cantina al piano seminterrato/terreno; quattro camere e un'anticamera al piano rialzato (primo fuori terra); tre camere, di cui una con balcone, disimpegno e bagno al piano primo (secondo fuori terra); cantina con botte in muratura al piano interrato, con annessa area cortilizia di pertinenza (bene 3), ove insiste un piccolo fabbricato adibito a ripostiglio con servizio al piano terreno, con soprastante fienile al piano primo.

Il tutto è censito al Catasto come segue: Comune di Altavilla Monferrato, frazione Franchini:

- **bene 1):** foglio 12, mappale 44 sub 1, Via Stefano Gatti 19, categoria A/3, consistenza vani 8,5, p. S1-t – S2-1, rendita 381,92 euro;
- **bene 2):** foglio 12, mappale 45 sub 1, Via Stefano Gatti 27, categoria A/3, consistenza vani 5, p. S1-t-1, rendita 224,66 euro.

Catasto terreni:

- **bene 3):** foglio 12, mappale 44, ente urbano esteso mq. 150.

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

Confini meglio riportati nella perizia dell'Esperto.

SI SEGNALA che le unità immobiliari censite al C.T., foglio 12, particelle 40 e 43, sono terreni agricoli di proprietà dell'esecutato e risultano adiacenti/confinanti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, in particolare alla particella 44.

Tali terreni non risultano essere stati inclusi nella presente procedura esecutiva. Da una prima ricognizione sommaria effettuata dallo scrivente CTU, gli stessi appaiono interclusi; pertanto, per accedervi dalla pubblica via, risulta necessario transitare sulla particella 44, attualmente pignorata, determinando di fatto la possibile costituzione di una servitù di passaggio.

Le pignorate particelle 44 e 45, di fatto unite tra loro, risultano comunque alienabili anche senza l'inclusione nel presente procedimento dei suddetti terreni.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geom. Andrea Zatti, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui risulta necessario prendere attenta visione.

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. 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. Edoardo Dattrino (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: dattrino@cedarsassociati.it).

Sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, 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.

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.

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 9.11.2026

Il Professionista Delegato

f.to Avv. Edoardo Dattrino

Firmato digitalmente da EDOARDO DATTRINO
CN = EDOARDO DATTRINO
Data e ora della firma: 09/11/2026 13:02:28