

**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2022**

**QUARTO ESPERIMENTO**

con delega all'Avv. Federica La Scala del Foro di Vercelli

\*\*\*

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

**Condominio Prestinari 157** rappresentato e difeso dagli avv.ti Edoardo Dattrino, Sara Deangelis, Daniele Capolupo, Raffaella Aimone dallo studio legale CEDARS associato del Foro di Vercelli

con l'intervento di **Agenzia dell'Entrate Riscossione** e

con l'intervento di **INTRUM ITALY S.P.A. quale procuratrice mandataria di Andor SPV S.r.l. creditore fondiario** per una porzione di credito e chirografario per una ulteriore porzione di credito, in forza di cessione di credito da parte di Intesa Sanpaolo S.p.A.

\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12

\*

L'Avv. **FEDERICA LA SCALA**, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n.12 iscritta all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Edoardo Gaspari, con provvedimento in data 19 settembre 2023

**RILEVATO**

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, vendita richiesta dal creditore sopra menzionato, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile e che il terzo esperimento di vendita fissato per il giorno 10 luglio 2024 è andato deserto e che sentiti i creditori il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita

### **AVVISA**

che il giorno **18 dicembre 2024 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12, si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili sotto descritti:

**lotto unico:** per il prezzo base stabilito in € 32.948,44 (euro trentaduemilano-vecentoquarantotto/44)

**Offerta minima** (75% del prezzo base): € 24.711,33 (euro ventiquattromilasettecentoundici/33)

**Rialzo minimo in caso di gara:** € 1.000,00 (euro mille/00)

### **OGGETTO**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Roberto Martinelli (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

**Si precisa che sono esclusi dalla presente vendita i beni mobili e le attrezzature contenuti nell'immobile e visibili nel corredo fotografico allegato alla perizia, in quanto di proprietà di terzi estranei alla procedura (in proposito maggiori informazioni potranno essere fornite dal Custode).**

**Si precisa altresì che per la vendita in oggetto il debitore esecutato potrebbe effettuare l'opzione per l'applicazione dell'IVA, allo stato non esercitata.**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

**LOTTO UNICO** – In Comune di Vercelli, Corso Marcello Prestinari angolo via Fulvio Testi, negozio (da ultimo adibito a macelleria e griglieria carni) ubicato

al piano terra del Condominio Prestinari 157 (attualmente oggetto di lavori di ristrutturazione che interessano la facciata e parti comuni), libero da persone ingombro di beni di proprietà di terzi estranei alla procedura.

DESCRIZIONE intera quota di proprietà di negozio composto piccola zona ingresso ove attualmente è posizionato bancone macelleria, zona camino per grigliera, saletta tavoli clienti per somministrazione, retro attualmente con cella frigorifera, stanza deposito, due wc, ripostiglio e cucina.

Il negozio ha tre vetrine che affacciano su Via Testi e l'ingresso con vetrina su C.so M. Prestinari.

L'U.I. è provvista di impianto termico condominiale a gas metano con termosifoni e termovalvole.

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

#### **Descrizione catastale**

L'immobile, in esito a pratica di variazione n.VC0027899 (n. 27899.1/2023) presentata dall'esperto estimatore in data 24.07.2023, con cui è stato soppresso il mapp. n. 423 sub.27 è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli:

- **Negozio - Fg. 92 - Mapp. 423- Sub. 35** – C.so M. Prestinari n.159 - piano T - Cat. C/1 - Cl.8 – consistenza mq. 86 - superficie totale mq. 100 Rendita € 2.256,30.
- **Cantina - Fg. 92 - Mapp. 423- Sub. 36** – C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2 - Cl.1 – consistenza mq. 4 -superficie totale mq. 5 Rendita € 5,16
- **Cantina - Fg. 92 - Mapp. 423 - Sub. 37** – C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2 - Cl.1 – consistenza mq. 4 - superficie totale mq. 5 Rendita € 5,16

L'immobile è venduto in piena proprietà dell'intero.

\*

## **Confini**

La perizia riporta i seguenti confini/coerenze:

Negozi: Atrio condominiale, C.so M. Prestinari e Via Testi, cortile condominiale, vano scala condominiale.

Annesse al negozio vi sono n. 2 cantine "affiancate" al piano seminterrato con le seguenti coerenze:

1^ CANTINA-vano scala, cortile comune, altra cantina di proprietà, corridoio condominiale;

2^ CANTINA -altra cantina di proprietà, cortile comune, cantina di terzi, corridoio condominiale.

\*

## **OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **Relativamente allo stato di occupazione**

L'immobile è libero da persone ma, allo stato, **occupato da beni mobili di proprietà di terzi, ad oggi in parte asportati dalla Proprietà, i quali risultano estranei alla presente procedura, non sottoposti a pignoramento, né inclusi nella stima.**

### **Vincoli ed oneri condominiali**

L'immobile è inserito in contesto condominiale, per il quale non risultano sussistere vincoli. Come emerge dalla contabilità condominiale fornita, all'unità immobiliare oggetto della presente procedura compete una quota pari a **75/1000** di proprietà e di relativi **oneri condominiali**.

### **Relativamente alla situazione edilizia e catastale**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 5, e all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.

Sul punto il CTU riferisce che 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.

L'immobile risulta agibile e in normali condizioni di conservazione.

Quanto alla regolarità edilizia, il CTU ha rinvenuto i seguenti titoli:

-Licenza Edilizia n.1602/A in data 03.10.1964

-Autorizzazione all'abitabilità degli alloggi, e usabilità delle cantine, negozi e autorimesse in data 22.12.1965 rilasciata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

-Autorizzazione Edil. N. 295/1993 (lavori rifacimento facciata) e Autorizzazione Edil. in data maggio 1987 lavori di adeguamento antincendio per locale interrato destinato a centrale termica, riferimento all'atto di convenzione a titolo precario in data 14.4.87 n. 2086 di rep. per occupazione suolo pubblico e sottosuolo.

-per il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è stata individuata una pratica edilizia CILA n. 726/2018 prot. n. 46390 del 12.09.2018 relativa a "modifiche interne" presentata da \*\*\*\* \*; SCIA in data 26.09.2018 pratica edilizia n. 776/2018 prot. n. 48848/2018 presentata da \*\*\*\* \* relativa alla installazione di una canna fumaria esterna in inox. Per detta SCIA non risulta essere stata data la fine lavori.

Il CTU riferisce altresì che l'unità immobiliare presenta lievi irregolarità edilizie nella distribuzione interna (posizione porta bagno lato cortile-posizione porta nel secondo disimpegno verso locale retro, lato cortile ed altri piccole difformità) pertanto necessita presentare CILA in sanatoria presso lo Sportello Unico dell'edilizia di Vercelli a provvedere al versamento di €. 1.000,00 per la sanzione oltre ad €.900,00 accessori compresi per spese tecniche.

Inoltre, che l'ubicazione attuale delle n. 2 cantine annesse al negozio presenti al piano seminterrato è diversa rispetto alla posizione indicata nella planime-

tria di cui alla licenza edilizia originaria del 1965, mentre la rappresentazione catastale risulta corretta.

Il CTU precisa, infine, che la planimetria del piano seminterrato ove appunto vi sono tutte le cantine annesse agli alloggi/negozi è completamente difforme dallo stato di fatto ed interessa anche i corridoi e locali comuni condominiali e pertanto andrà sanata a livello condominiale considerate le difformità riscontrate.

Sotto il profilo della regolarità catastale, il CTU precisa che La planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto alle modifiche apportate con la CILA presentata per le variazioni alla distribuzione interna (pratica edilizia n.776/2018) e rispetto allo stato di fatto quindi si è provveduto all'aggiornamento/variazione catastale con procedura DOCFA approvata dall'A.d.E. Territorio di Vercelli in data 24.07.2023 pratica n. VC0027899." in esito alla quale è stato soppresso il sub. 27 e costituiti i sub. 35-36-37.

#### **Relativamente alla situazione urbanistica**

Il CTU riferisce che, sotto il profilo della destinazione urbanistica, Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Vercelli individua la zona in "LE CASE ALTE".

#### **Relativamente alla situazione ipotecaria**

Da quanto indicato dal perito nei propri elaborati, nonché dalla documentazione ipocatastale aggiornata, emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

##### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a rogito notaio \*\*\*\*\* di Novara in data 28.03.2018 rep. 283152/53453 importo €. 144.000,00 di cui €.72.000,00 per capitale durata anni 10, a favore \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) con sede in Torino

contro \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) con sede in Vercelli  
iscritta alla Conservatoria di Vercelli in data 30.03.2018 al n. reg. gen.  
2777 n. reg. part. 275.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo p.e. Giudice di Pace  
di Vercelli n. 204/2022 del 24.06.2022 n. rep.144  
Iscritta alla Conservatoria di Vercelli il 05.08.2022 al n. reg. gen. 7639 n.  
reg. part. 898  
Importo capitale: € 4.394,10 spese € 3.605,90  
A favore di \*\*\*\*\* di Vercelli (c.f. \*\*\*\*\*)  
contro \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a VERCELLI il 10.11.2022 Reg. gen. 9761 - Reg. part. 7670

A favore di \*\*\*\*\* di Vercelli (c.f. \*\*\*\*\*)

contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*)

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI VERCELLI rep. 2435 del 20.10.2022

\*

#### **DETERMINA**

le seguenti

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero di Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato: **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Il “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offerta.mvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offerta.mvp.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, recante indirizzo direttamente e inequivocabilmente riconducibile all'offerente.

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal respon-



sabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo fax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec federica.lascalea@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, del D.M. n. 32/2015, 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 vendita.

**L'offerta di 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 (Avv. Federica La Scala), la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente ovvero nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dallo Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo) come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015 o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata i dati del coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. allegandola all'offer-

ta); in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) 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.. In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.**

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed 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 (non soggetto a sospensione feriale), con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto avvocato 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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero del 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 di 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 obbligatoriamente allegati tutti i seguenti documenti a pena di inammissibilità della stessa:**

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. 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;
3. la richiesta di agevolazione fiscali (a titolo esemplificativo, c.d. "prima casa" e/o ove possibile c.d. "prezzo di valore");
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);

5. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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;
6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;
7. se l'offerente partecipa per conto di una società o persona giuridica, dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore di tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente, procura o atto di nomina da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
8. 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 casella di posta elettronica certificata;
9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
10. 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 a tali incombenze.

**In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può 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 attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e s.s., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva n. 144/2022 al seguente IBAN:**

**IT31D0538710001000003962096**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 144/2022 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto delegato non dovesse riscontrare 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 a € 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 bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara 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 di un mero presentatore per la trasmissione della stessa.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura minima sopra indicata.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato: **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato (**[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il sottoscritto Professionista Delegato:

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

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti del c.p.c.; in tal caso il sottoscritto 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 verrà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto: dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.

Il sottoscritto Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del 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 6 (sei) giorni dal 18 dicembre 2024 al 24 dicembre 2024 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.**



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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, o nelle diverse modalità che verranno indicate dal Professionista Delegato in ipotesi di credito fondiario ex art. 41 T.U.B., il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le

medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicate dallo stesso professionista entro 10 giorni dall'aggiudicazione). Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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..

Il Tribunale di Vercelli, alla data di relazione del presente avviso, non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., consistenti nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

\*\*\*\*

### **MODALITA' DEL TRASFERIMENTO**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è

soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e spese, anche di carattere fiscale, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 (tel. 391.7669796 – e-mail: avv.federicalascale@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a

garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

#### **VARIE**

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, via San Cristoforo n. 12 cell. 3917669796 e-mail: [avv.federalascalagmail.com](mailto:avv.federalascalagmail.com),

PEC [federica.lascaleordineavvocativercelli.eu](mailto:federica.lascaleordineavvocativercelli.eu)

Si precisa inoltre che **al primo piano del Tribunale di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.**

Vercelli, lì 17 ottobre 2024

(Il Professionista Delegato)

Avv. Federica La Scala