

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2023**  
**AVVISO DI VENDITA**

L'Avv. Giuseppe Piovera, con studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, giusta *Ordinanza con autorizzazione alla vendita e delega ex art. 591 bis cpc* del 11/06/2024, dal Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini, rilevato che occorre stabilire le modalità per il *secondo* esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **07 febbraio 2025** alle ore 12,00 avanti a sé, presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL) Via Roma n. 54, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente compendio immobiliare, descritto nella relazione di stima dell'Esperto Stimatore geom. Franco Ajmino, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015 e ss. mm.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO così costituito:

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10/A, scala A, interno 25/E, piano 3/S1.

In Comune di Santhià, nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da  
- unità residenziale posta al piano 2° (3° ft) della cd scala A, accessibile dal vano scale al civ. 10/A e dall'impianto ascensore all'interno di questa, individuata con il n° 25 quadro E nella planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318, composta da: ingresso e disimpegno, ampio soggiorno con affaccio su terrazzo coperto e sull' area verde condominiale, cucina e tinello con affaccio su terrazzino parzialmente coperto verso corte, camera da letto con affaccio sul medesimo terrazzino e dotata di bagno esclusivo, altra camera da letto con affaccio sull' area verde condominiale, bagno principale e due armadi/ripostiglio; accessorio cantina posto al piano seminterrato e individuato con il n° 5 quadro B nella planimetria suddetta.

La vendita del bene non è soggetta IVA: si veda la Perizia ex art. 568 c.p.c dell'Esperto Stimatore Geom. Ajmino Franco. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Santhià (VC) - corso Santo Ignazio 10, interno 9/A, piano T.

In Comune di Santhià, nell'edificio in tipologia condominiale elevato tre piani ft e seminterrato denominato "Condominio APOLLO", adibito a residenza, articolato su quattro scale (cd A, B, C e D) poste parte lungo la viabilità pubblica di Corso Santo Ignazio e parte in fregio all'area condominiale scoperta a verde privato e parcheggi, sono posti i beni pignorati costituiti da  
- autorimessa posta in corte e nell'area di manovra condominiale, individuata con il n° 9 quadro A nella planimetria planimetria generale dello stabile, così come risulta dalla scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio Conti in data 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 RG 2069, RP 4318.

La vendita del bene non è soggetta IVA: si veda la Perizia ex art. 568 c.p.c dell'Esperto Stimatore Geom. Ajmino Franco. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

**CONFINI**

**Bene N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10/A, SCALA A, INTERNO 25/E, PIANO 3/S1

L'unità pignorata - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 25 - confina a Est con salto su area condominiale, a Sud con unità 24, a Ovest con vano scale/ascensore condominiale e salto su area condominiale, a Nord con unità 26; la pertinenziale cantina - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 5 - confina a Est con cantina 6 e corridoio cantine, a Sud con vani condominiali e cabina elettrica, a Ovest e Nord con terrapieno su area condominiale.

**Bene N° 2** - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - CORSO SANTO IGNAZIO 10, INTERNO 9/A, PIANO T

L'unità pignorata - distinta nell'elencazione condominiale con il n° 9 - confina a Est con area condominiale, a Ovest con ragioni di proprietà del mapp. 2250 Fg 41 Catasto Terreni, a Sud con unità 8, a Nord con unità 10.

**DATI CATASTALI**

**Bene N° 1**

Catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1027, Sub. 9, Categoria A2, Cl.1, Cons. 6,5, Superficie catastale 136 mq, Rendita € 604,25, Piano S1-2

Catasto Terreni - Fg. 41, Part. 769 qualità ente urbano.

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale: si veda la Perizia dell'Esperto Stimatore. Esiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento mentre NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 16/11/1972 ovvero: - il setto divisorio indicato tra la cucina e il ripostiglio ad essa non è stato realizzato. Anche se trattasi di minime variazioni, in conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 è necessario depositare la procedura di aggiornamento DOCFA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24. Come esposto nella Perizia, trattasi di variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata; sono poste a carico dell'aggiudicatario tali incombenze.

**Bene N° 2**

Catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 1026, Sub. 9, Categoria C6, Cl.5, Cons. 15, Superficie catastale 16 mq Rendita € 45,71, Piano T.

Catasto Terreni - Fg. 41, Part. 769, qualità ente urbano.

***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento; si veda la Perizia dell'Esperto Stimatore.

**PATTI**

**BENE N° 1**

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù".

**BENE N° 2**

Non emergono patti a favore o gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù".

#### PARTI COMUNI

##### **BENE N° 1**

Nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 è stata attribuita alle unità pignorate una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate se non "*quali risultano dalla legge*" - pari a, rispettivamente, 2.970/100.000 dell'intero complesso condominiale, 10.800/100.000 dell'edificio a destinazione abitativa e 3.018/100.000 dell'edificio autorimesse.

##### **BENE N° 2**

Nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 è stata attribuita alle unità pignorate una quota delle parti comuni condominiali - peraltro non altrimenti meglio specificate se non "*quali risultano dalla legge*" - pari a, rispettivamente, 2.970/100.000 dell'intero complesso condominiale, 10.800/100.000 dell'edificio a destinazione abitativa e 3.018/100.000 dell'edificio autorimesse.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

##### **BENE N° 1**

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore non emergono a favore o a gravame delle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici; nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 è convenuto che le unità compravendute fossero assoggettate alle condizioni risultanti dal rogito notaio GIANNUZZI del 12/09/1970 rep. 32935 nonché dalla successiva scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio CONTI del 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 rg 2069, rp 4318.

##### **BENE N° 2**

Non emergono a favore o a gravame delle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici; nel rogito di provenienza notaio FULCHERIS del 27/11/2000 è convenuto che le unità compravendute fossero assoggettate alle condizioni risultanti dal rogito notaio GIANNUZZI del 12/09/1970 rep. 32935 nonché dalla successiva scrittura privata di assegnazione autenticata a rogito notaio CONTI del 27/10/1972 rep. 4722 e trascritta a Vercelli il 17/11/1972 rg 2069, rp 4318.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### **BENE N° 1**

L'immobile risulta occupato. E' stato emesso ordine di liberazione.

##### **BENE N° 2**

L'immobile risulta occupato. E' stato emesso ordine di liberazione.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

##### **BENE N° 1**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si veda la Perizia dell'Esperto Stimatore.

##### **BENE N° 2**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Si veda la Perizia dell'Esperto Stimatore.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **BENE N° 1 -**

##### ***Iscrizioni***

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 03/08/2023 - Reg. gen. 6768 - Reg. part. 630 - Quota: 1/1 - Importo: € 7.000,00 - Capitale: € 4.031,50 - Rogante: Giudice di Pace di Vercelli - Data: 29/06/2023 - N° repertorio: 142.

***Trascrizioni***

• **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/10/2023 - Reg. gen. 8419 - Reg. part. 6743 - Quota: 1/1

**BENE N° 2**

***Iscrizioni***

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Vercelli il 03/08/2023 - Reg. gen. 6768 - Reg. part. 630 - Quota: 1/1 - Importo: € 7.000,00 - Capitale: € 4.031,50 - Rogante: Giudice di Pace di Vercelli - Data: 29/06/2023 - N° repertorio: 142.

***Trascrizioni***

• **verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 17/10/2023 - Reg. gen. 8419 - Reg. part. 6743 - Quota: 1/1

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1**

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'archivio edilizio del Comune di Santhià emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta Licenza di costruzione rilasciata in data 01/07/1970 senza numero. Abitabilità rilasciata in data 26/10/1972 (senza numero di certificato).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, ovvero: - l'armadio/ripostiglio nell'ingresso è stato ampliato - a scapito dell'ingresso - e collegato funzionalmente alla cucina; - analogamente per la pertinenziale cantina ove non vi è conformità sia nella consistenza che nella distribuzione planimetrica del vano. Trattandosi di opere interne che - non incidono sui parametri urbanistici - sono conformi sotto l'aspetto igienico-edilizio, è possibile sanare l'abuso suddetto con procedura C.I.L.A. (in sanatoria) e con sanzione di Legge pari a € 1.000,00, quindi con costi complessivi stimati in € 1.720,00 - comprensivi di sanzione, spese professionali, IVA e diritti comunali da porsi a carico dell'aggiudicatario.

**BENE N° 2**

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

Dall'archivio edilizio del Comune di Saanthià emerge come il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta Licenza di costruzione rilasciata in data 01/07/1970 senza numero. Abitabilità rilasciata in data 26/10/1972 (senza numero di certificato).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.232,31. Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.390,71.

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore al 29/04/2024 la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 insoluta è pari a € 4.213,11; - le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 a scadenza 30/04/2024 sono insolte e pari a € 2.019,20, - le rate in acconto sul preventivo spese straordinarie a scadenza 30/04/2024 sono insolte e pari a € 5.390,71.

**BENE N° 2** - Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00. Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.232,31. Importo spese straordinarie già deliberate: € 5.390,71.

In base alla Perizia dell'Esperto Stimatore al 29/04/2024 la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 insoluta è pari a € 4.213,11; - le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 a scadenza 30/04/2024 sono insolte e pari a € 2.019,20 - le rate in acconto sul preventivo spese straordinarie a scadenza 30/04/2024 sono insolte e pari a € 5.390,71.

\*

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

L'immobile oggetto di perizia viene posto in vendita al seguente prezzo:

VALORE DEL LOTTO UNICO: **€ 62.948,50** (*euro sessantaduemilanovecentoquarantotto/50*).

\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Tutte le attività previste ex art. 591 bis comma 5 cpc sono eseguite dal professionista delegato. L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista.

**La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Ajmino Franco (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo:

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

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; *saranno considerate valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato.*

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

E) **La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

#### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea Spa attraverso il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);
- **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 del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata

attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

**Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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 di 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, la data e l'ora fissate 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 comma 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita Iva, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un Avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. 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. In mancanza sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto; l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo stabilito; il termine e il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e

spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;



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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura n. E.I. **145/2023** Tribunale di Vercelli coordinate IBAN: **IT08 T060 8544 8400 0000 1001 894**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 145/2023 R.G.E. Tribunale di Vercelli, 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 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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.

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

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ 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 sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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 del Gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

#### **Deliberazione sulle offerte**

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano 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 maggiore 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.

**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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: euro 250,00 per immobili stimati fino a euro 13.000,00; euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; euro 1.000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; *euro 1.300,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 a euro 80.000,00*; euro 1.500,00 per immobili stimati da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; euro 2.000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; euro 2.500,00 per immobili stimati da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; euro 3.000,00 per immobili stimati da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; euro 4.000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; euro 5.000,00 per immobili stimati oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, con data di inizio il 07/02/2025 (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e scadenza il 13/02/2025, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato. Il delegato fissa alle ore 12,00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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 comunicazione tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

#### **Aggiudicazione**

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul

medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso. Salvo i casi previsti dall'art. 591bis commi 7 e 9 cpc, il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 bis comma 8 cpc, per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione possono esercitare la facoltà ex art. 560 comma 10 cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento venga attuato dal custode senza l'osservanza di formalità di cui agli artt. 605 e ss cpc a spese della procedura, con avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E. senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss cpc, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

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 dlgs 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio da allegare alla bozza del decreto di trasferimento.

#### PUBBLICITA'

Il professionista delegato procede:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- Ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite

Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno *60 giorni prima* della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

**2.** pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre al sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) almeno *45 giorni prima* della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

**3.** pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita su siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it *almeno 45 giorni prima* della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

**4.** *pubblicazione facoltativa* dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), a cura del Gestore della vendita telematica nominato, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente: si veda l'*Ordinanza Tribunale di Vercelli R.G.E. N. 145/2023 del 11/06/2024 con autorizzazione alla vendita e delega ex art. 591 bis cpc.*

\*

Il professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità ha l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;
- 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.

Ulteriori informazioni presso lo studio del delegato e custode Avv. Giuseppe Piovera, tel. 0142.461450, 0161.828809, email: [avv.piovera@libero.it](mailto:avv.piovera@libero.it) pec [giuseppe.piovera@ordineavvocativercelli.eu](mailto:giuseppe.piovera@ordineavvocativercelli.eu).

Casale Monferrato, 21/11/2024

Avv. Giuseppe Piovera