

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 09.04.2024 dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Edoardo Gaspari, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 116/2023 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13 FEBBRAIO 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, e 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) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) 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 delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti cpc, 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.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO in comune di Vercelli (VC), Via Lamporo n. 7, Interno 8, Piano T, quota di piena proprietà di appartamento con cantina e autorimessa, compresi in un complesso condominiale:

1. ABITAZIONE CON PIANO CANTINATO

Alle consistenze immobiliari si accede tramite un passaggio (definito passo carraio) collegato alla via Lamporo. Si precisa che tale passaggio consente più in generale l'accesso all'intero complesso condominiale nell'ambito del quale sono poste l'abitazione e l'autorimessa oggetto della presente Relazione.

L'abitazione è al piano terreno ed è così composta: soggiorno, disimpegno, cucina, due bagni e due camere; una scala interna ubicata nel soggiorno consente l'accesso al piano cantinato avente una distributività interna conformante due locali ed un ripostiglio. La manutenzione è sufficiente. Pertinenza della stessa è altresì un cortile privato scoperto delimitato da ringhiera con cancelletto pedonale privato sul lato che delimita l'area viabile.

Si precisa che sovrastante alla suddetta abitazione esiste altra unità immobiliare abitativa di proprietà di terzi. Le due abitazioni sono separate da un solaio.

2. AUTORIMESSA

L'autorimessa è compresa fra due altre unità immobiliari.

Alla stessa si accede tramite viabilità comune - privata collegata alla via Lamporo.

L'autorimessa è dotata di una porta basculante in lamiera del tipo standardizzato.

La superficie è tale da poter ospitare un' autovettura di medie dimensioni.

Le pareti interne, costituite da blocchi in cemento, non sono intonacate e la pavimentazione è costituita da semplice battuto cementizio.

Il tetto tipologicamente conformato a due falde con orditura primaria e secondaria in legno, ha manto di copertura costituito da tegole in cotto sopra elementi tipo onduline.

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli (VC)

- **1. Abitazione con piano cantinato:** foglio 75, mappale 863, subalterno 25, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127 mq, superficie escluse aree scoperte 127 mq, Via Lamporo n.7, Interno 3, piano T;

- **2. Autorimessa:** foglio 75, mappale 863, subalterno 30, cat. C/6, classe 4, consistenza 13 mq, Via Lamporo n.7, Interno 8, piano T;

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Giovanni Bianco, datata 15.02.2024 e aggiornata l'11.04.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze :

Abitazione e sottostante piano cantinato - Foglio 75, Particella 863, SUB. 25

* a nord/est: cortile esclusivo di proprietà e viabilità privata comune ;

* a sud/ovest: pista ciclabile Giovanni Falcone e Paolo Borsellino (catasto non aggiornato);

* a nord/ovest: Foglio 75, Particella 863 - altra proprietà ;

* a sud/est: Foglio 75, Particella 863 - altra proprietà ;

Autorimessa - Foglio 75, Particella 863, SUB. 30

* a nord/est : Foglio 75 Particella 863, viabilità privata comune ;

* a sud/ovest : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;

* a nord/ovest : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;

* a sud/ est : Foglio 75 Particella 863 - altra proprietà;

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Giovanni Bianco, datata 15.02.2024 e aggiornata l'11.04.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

La planimetria catastale dell'**abitazione**, reperita presso la suddetta Agenzia, non rappresenta graficamente la realtà delle consistenze immobiliari, alla data del sopralluogo, a seguito dei rilievi effettuati.

Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell'Allegato "2", non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale dovendo approntare preliminarmente la pratica S.C.I.A. CONDIZIONATA IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire) per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi.

In particolare, a miglior specificazione, si segnala che la necessaria regolarizzazione riguarda le dimensioni delle finestre, la realizzazione di una porta finestra, il posizionamento sul muro di facciata di una luce in vetrocemento, le aperture di porte interne, alcune geometrie che riguardano in particolare la scala interna che collega il piano terreno con il piano cantinato, tramezzi al piano terreno con particolare riferimento alla delimitazione della cucina e della superficie al piano cantinato ed anche gli scalini di accesso all'abitazione.

Pertanto, la realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica di sanatoria innanzi precisata.

Per quanto riguarda l'**autorimessa** occorre precisare che la scheda catastale reperita dal sito dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'incarico ricevuto non risultava corretta.

Conseguentemente, si è provveduto a segnalare l'errore riscontrato alla suddetta Agenzia consistente nell'erroneo accatastamento originario.

L'istanza per la regolarizzazione della realtà catastale riguardante l'autorimessa è stata trasmessa in data 27.11.2023 ed esaminata dall'Agenzia delle Entrate che in data 18.01.2024, ha provveduto ad aggiornare la scheda interessata.

A seguito dei rilievi effettuati e dall'esame della nuova documentazione catastale, unitamente ai disegni allegati al Titolo Edilizio Abilitativo reperiti, emerge la necessità di comprendere nella suddetta SCIA per l'abitazione, con piano cantinato, anche l'autorimessa in quanto lo stato di fatto non corrisponde ai suddetti Elaborati grafici.

La Sanatoria riguarda la mancata realizzazione della soletta interna a divisione dell'autorimessa dal tetto e conseguentemente la variazione dell'altezza minima e massima come rilevate.

Pertanto, così come per l'abitazione, la realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica di sanatoria innanzi precisata.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Giovanni Bianco, datata 15.02.2024 e aggiornata l'11.04.2024, che qui integralmente si richiama.

Stato conservativo

Complessivamente il compendio si presenta in sufficiente stato manutentivo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Giovanni Bianco, datata 15.02.2024 e aggiornata l'11.04.2024, che qui integralmente si richiama.

Regolarità edilizia:

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Giovanni Bianco, datata 15.02.2024 e aggiornata l'11.04.2024 che qui integralmente si richiama, il complesso edilizio compendiate l'unità immobiliare (abitazione), già cascina agricola è certamente anteriore al 1° settembre 1967.

Il suddetto complesso è stato oggetto di una sistemazione di ordine edilizio che ha originato un edificio condominiale al quale appartiene l'abitazione in argomento.

Questo intervento è stato attuato in tempi diversi, con inizio nel corso dell'anno 1992, come

si evince dalle ricerche esperite presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vercelli, ma non sono stati reperiti documenti riguardanti l'epoca di costruzione dell'edificio originario.

Dalle Visure storiche si evince che nell'anno 1995 sono stati predisposti dei frazionamenti.

Le planimetrie catastali reperite risalgono all'anno 1995.

Occorre precisare che l'autorimessa è una nuova costruzione risalente all'anno 1995.

Il tutto per quanto è stato possibile accertare e verificare.

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli, sono risultati disponibili:

- *relativamente ad* **ABITAZIONE E PIANO CANTINATO:**

* *CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 444/99 IN DATA 17.07.2000 – considerata “IN SANATORIA”;*

- *relativamente all’***AUTORIMESSA:**

* *CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 493/92 – IN DATA 15.07.1993.*

* *PERMESSO DI USABILITA' N. 1902 IN DATA 17.10.1995.*

Si fa presente che le attuali tipologie delle unità immobiliari in argomento non corrispondono fedelmente ai progetti depositati.

Inoltre, il Comune ha reso noto che non è mai stato richiesto il Certificato di Abitabilità – ora Agibilità - per quanto riguarda l'abitazione.

L'Attestato Prestazione Energetica allegato all'atto di vendita risulta scaduto nell'anno 2020, quindi è necessario un nuovo attestato.

Non sono disponibili i Certificati di Conformità degli impianti, unitamente a precisazioni circa i “requisiti acustici” dell'edificio, in relazione alle norme di riferimento e per quanto necessario.

Circa lo stato di fatto delle consistenze immobiliari in argomento si espone quanto in appresso.

L'edificazione originaria, risalente a periodo anteriore al 01.09.1967, comprende l'abitazione e il piano cantinato. Relativamente a questa unità immobiliare, il sottoscritto ritiene che lo stato legittimo sia quello desumibile dalle informazioni catastali disponibili; mentre per quanto riguarda l'autorimessa si presume che l'edificazione sia conseguente alla CONCESSIONE – PRATICA EDILIZIA N. 493/92 – IN DATA 15.07.1993.

I Titoli Edilizi Abilitativi reperiti (sia dell'abitazione sia dell'autorimessa) non legittimano gli interventi edilizi in quanto le previsioni progettuali rappresentate non corrispondono alla realtà dei luoghi oggetto degli interventi. Essi necessitano di sanatoria. Le opere in difformità sono ritenute abusive.

A giudizio del CTU relativamente ai LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO AI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI AGLI ATTI DEL COMUNE DI VERCELLI è possibile procedere ad una S.C.I.A. in SANATORIA, Art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comprendendo nella suddetta S.C.I.A. sia l'abitazione sia l'autorimessa per quanto necessario.

L'epoca di realizzazione delle opere accertate in difformità si può presumibilmente considerare corrispondente alla data dei Titoli Edilizi Abilitativi sopra indicato, comunque, in tempi appena successivi.

Per quanto riguarda l'abitazione, atti riguardanti la fine lavori, collaudi in genere e la Segnalazione Certificata di Agibilità non sono stati consegnati al Comune di Vercelli, come accertato a seguito dell'accesso agli atti già innanzi citato.

Per quanto concerne l'Autorimessa essa dispone del Certificato di Usabilità. Si è riscontrato che non è stata realizzata la soletta sottostante al tetto come indicato in progetto, quindi anch'essa dovrà essere regolarizzata con la pratica in sanatoria.

Per il conseguimento del Titolo Edilizio Abilitativo in sanatoria, il CTU ritiene indicativamente

che i discendenti costi siano quelli di seguito esposti.

* PRATICA TECNICO – PROFESSIONALE RIGUARDANTE LA PREDISPOSIZIONE DELLA S.C.I.A. comprendente l'abitazione e l'autorimessa.

Importo comprensivo degli oneri fiscali: € 2.800,00

* Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. Sanatoria: € 52,00

* SANZIONE che sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia € 516,00

Bisogna sottolineare che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**).

Conseguentemente, occorre adeguarle alla normativa vigente a seguito dell'approntamento della S.C.I.A. in sanatoria.

E' altresì necessaria la predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' comprendente le documentazioni richieste, ivi compresa la pratica catastale aggiornata relativamente alle due unità immobiliari interessate.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Relativamente alle pratiche catastali, attualmente non è possibile un aggiornamento in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7).

Inoltre, a parere del CTU, per quanto riguarda l'autorimessa, occorre verificare e valutare, in fase di predisposizione della pratica S.C.I.A., la necessità di definire eventualmente alcuni miglioramenti connessi alla prevenzione incendi, anche se non è necessario disporre del Certificato di prevenzione incendi in quanto il blocco – autorimesse è inferiore a nove unità.

Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come segue.

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. Sanatoria:	€ 2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. Sanatoria:	€ 52,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. Sanatoria	€ 516,00
D) - Adeguamento di tre finestre per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€ 7.500,00
E) - Realizzazione di opere di miglioramento in genere connessi alla prevenzione incendi riguardanti l'autorimessa	€ 3.600,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, verifica impianti e manutenzione in genere	€ 4.800,00
G) - Pratiche catastali, Certificazioni e relazioni varie in base alle occorrenze, etc,	€ 3.400,00
H) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione	€ 1.900,00

Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.

SOMMA IMPORTO PRESUNTO STIMATO € 24.568,00

Il CTU ritiene, a suo giudizio, che la pratica S.C.I.A. in SANATORIA, così come innanzi fatto emergere, debba essere predisposta e inoltrata al Comune di Vercelli a cura dell'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, considerando che talune opere (specificatamente quelle riguardanti le finestre nell'ambito delle due murature che comprendono l'abitazione)

costituiscono parte delle facciate condominiali del complesso immobiliare al quale appartengono, così come in essere.

Si sottolinea, inoltre, che il Titolo Edilizio Abilitativo riguardante l'abitazione (CONCESSIONE, PRATICA EDILIZIA N. 444/99 IN DATA 17.07.2000) risulta IN SANATORIA con i versamenti dovuti come indicato nella suddetta Concessione rilasciata dal Comune di Vercelli.

Non sono state accertate istanze di condono edilizio.

* * *

Stato di occupazione: I beni immobili oggetto di esecuzione non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi.

Oneri condominiali: Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato a regime condominiale e le spese annue ammontano a circa € 281,40. Alla data del 31.12.2023 risultava impagato l'importo di € 804,22, come da riparto consuntivo gestione 2023 ricevuto dall'amministratore.

* * *

Prezzo base: € 53.906,00 (Euro cinquantatremilanovecentosei/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 40.430,00 (Euro quarantamilaquattrocentotrenta/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

* * *

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente 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 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".

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 12.02.2025**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

2) 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'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).

3) 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 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu;

4) 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 d'acquisto è irrevocabile e deve riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, 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, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre 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;
- **l'offerta potrà essere anche 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;**

- il lotto e i dati indicativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e

spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non 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");
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice 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'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 dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva n. 116/2023 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT94 V 06230 22601 000046947217**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 116/2023 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 non venga riscontrato 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 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato 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.

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 delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti 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.

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.

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 13.02.2025 al 18.02.2025 e terminerà alle ore 12:00.

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, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma www.astetelematiche.it l'offerta recante il prezzo maggiore e 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. 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.

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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura 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, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Inoltre, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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).

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.

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

*** **

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: stefania.dipietro@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it.
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "La Stampa ed. Vercelli".

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

Casale Monferrato, lì 28.11.2024

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro