

TRIBUNALE DI VERCELLI

3°AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

N. 9/2023 + 128/2023 Reg. Es. Imm.

Il sottoscritto avvocato Andrea Zavanone, Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nelle procedure esecutive riunite nn.9+128/2023, letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini del 11/04/2024 dei soli lotto 2-3-5, viste le vendite deserte del 18/7/24 e 7/11/24, visti gli artt.490 e 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **giovedì 20/02/2025 alle ore 16:00** presso il proprio Studio in Casale Monferrato (AL), via P.O. Vigliani n.25, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del 19/12/2023, 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.

LOTTO 2

piena proprietà di terreno ubicato a Saluggia (VC) - Sponda Nord Canale Farini, identificato al catasto terreni di Saluggia (VC) come Fg. 31, Part. 54, qualità bosco misto cl.1, are 28,60, RD € 3,69 RA € 0,89.

Confini: - a Nord-Ovest con C.T., Foglio 31 particella 224; - ad Est con C.T., Foglio 31 particella 53 e con la strada vicinale del Rotto; - a Sud-Est con C.T., Foglio 31 particella 287;- a Sud-Ovest co la strada vicinale Camera;- a Ovest con C.T., Foglio 23 particella 44.

Il perito stimatore ha dichiarato sussistere corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Stato di occupazione: l'immobile è libero nella disponibilità del custode giudiziario.

Normativa urbanistica: nel Piano Regolatore Generale vigente del Comunale

di Saluggia (Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale adottata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 19/07/2014, successivamente integrata con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 25.09.2014 e n. 33 del 23.10.2014 ed approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 16-2813 del 18.01.2016, subordinatamente alle modifiche "ex officio" introdotte dalla Regione Piemonte e di cui all'Allegato A, successivamente pubblicata sul B.U.R. Piemonte n. 4 del 28.01.2016; e ss.mm.ii.), il mappale n. 54 del foglio n. 31 risulta così individuato: dal punto di vista prettamente urbanistico è inserito in zona agricola in "Terreni rinaturalizzati" e compreso in fascia di rispetto delle Acque Pubbliche e Demaniali; parte del terreno è inserito in zona di "mantenimento di filari alberati". Per ciò che attiene alla condizione geomorfologica, alla Tav. PR3 - Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica, il lotto risulta compreso, in parte, in classe I - Aree a scarsa pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali non vi sono restrizioni alle scelte urbanistiche: Aree che insistono sull'altipiano principale nelle quali sono consentiti nuovi interventi nel rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008)" ed in parte in classe II - aree a moderata pericolosità geomorfologica "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici attuabili a livello locale. Aree situate nella fascia di transizione tra il limite esterno di Fascia C del PAI e l'altipiano retrostante, comprendenti parte della scarpata principale in sinistra idrografica della Dora Baltea o prossime ad essa. Sono possibili nuovi interventi subordinati alla valutazione della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico locale, oltre al rispetto delle N.T.C. di cui al D.M. 14/01/2008".

Regolarità edilizia: dalla relazione del consulente stimatore non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

LOTTO 3:

piena proprietà di terreno ubicato a Crescentino (VC) - via Vercelli - SP1, s.n.c., identificato al catasto terreni di Crescentino (VC) come Fg. 22,

Part. 239, qualità prato, cl. U, are 33,30, RD € 20,64, RA € 12,04;

Confini: - a Nord con C.T., Foglio 22 particella 258; - a Sud-Est con la Strada Provinciale 1; - a Sud-Ovest con C.F., Foglio 22 particella 257 (435 sub 1);- ad Ovest con rispettivamente C.T. e C.F., Foglio 22 particelle 157 e 561.

Stato di occupazione: occupato da terzi senza titolo opponibile, visitabile con il custode giudiziario.

Regolarità edilizia: dalla relazione del consulente stimatore non risultano vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Normativa urbanistica: secondo le risultanze peritali nel Piano Regolatore Generale Comunale di Crescentino (Documento modificato in coerenza delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 64-10508 della Regione Piemonte introdotte ai sensi dell'11° comma, art.15 della L.R. 56/77 e s.m.i.), alla Tavola 3C5 Zonazione, alla scala 1:2000, il lotto di terreno entro cui è inserito il bene in oggetto di stima (Comune di Crescentino, censito a Catasto terreni al: Foglio n. 22 mappale n. 239) si configura come area SL14, con la particolarità identificativa di "parco urbano". All'articolo 12 le aree SL vengono definite come "Zone per servizi di livello comunale"; nel dettaglio: 1. Aree destinate a servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti ed in progetto ai sensi dell'art. 21 della Legge regionale n. 56 in data 5 dicembre 1977 e s.m.i., e, 2. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche private, ma funzionali all'uso del servizio, nella misura massima totale di 0,5 mc/mq di densità territoriale (Dt). Il lotto è interessato dalla fascia di rispetto stradale. Parzialmente il terreno è interessato dal vincolo afferente "Addensamento commerciale urbano minore" normato nelle NTA all'art. 18. Dal punto di vista dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica il terreno rientra parzialmente in aree II1 e per il restante in zona II3, così come definite all'art. 23 della NTA. Nelle schede di aggiornamento del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, giusto verbale di deliberazione della Giunta Comunale di Crescentino n° 5 del 30.01.2023, il lotto è iscritto in Zone a Servizi Locali.

LOTTO 5

piena proprietà di appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Mazzini, n° 25, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino: Foglio 41, particella 643 subalterno 17, categoria A/4, Classe 3, consistenza 4,0 vani sup. cat. 89 mq., r.c. € 167,33, p.T/S1. Deriva da F. 41, part. 181 sub 17, da variazione del 29/07/2014 in atti dal 29/07/2014- n. 011260/2024. Variazione di modifica identificativo del 14/03/2006, pratica n. VC0021308 in atti dal 14/03/2006. Variazione del 08/11/1995 in atti dal 16/11/1995- fusione n. 4468.1/1995.

Confini: a Nord con mappale 180, pari foglio 41, ad Est con la corte comune facente parte della particella catastale 182 sempre appartenente al foglio 41, a Sud con la medesima particella 643, ad Ovest con "l'area" identificata con la particella 181 sempre del foglio 41.

Corrispondenza catastale: secondo le risultanze peritali sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta disabitato da molto tempo, pressoché in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere. Non esiste un regolamento condominiale seppur siano individuate, su di un calendario esposto nel vano scala, le incombenze di pulizia della medesima scala di distribuzione ai piani superiori.

L'immobile risulta così costituito: dal vano scala si accede direttamente all'appartamento, al piano terra, dove si entra direttamente nel locale promiscuo soggiorno/cucina e disimpegno per la sala da bagno (assolutamente vietato secondo i dettami delle norme igienico-edilizie attuali). Il medesimo disimpegno prosegue, attraverso una scala interna di sei alzate, collegando le due camere disposte al piano rialzato. Un piccolo ripostiglio, ad uso comune, ma non evidenziato in planimetria, è ricavato nel sottoscala. Il box cantina, di anguste dimensioni, è raggiungibile dall'area cortilizia comune ed è parte integrante di sei cantine a batteria.

Il perito non ha rilevato l'esistenza di censi, livelli o usi civici, gravanti sul

bene pignorato.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero nella disponibilità del custode giudiziario.

* * *

DETTAGLIO PREZZI E AUMENTI:

lotto 2:

Prezzo stabilito per il lotto 2: € 1.706,00 (millesettecentosei/00)

Offerta minima accettabile lotto 2 (75% del prezzo stabilito): € 1.280,00
(milleduecentoottanta/00)

Rilancio minimo in caso di gara lotto 2: € 250,00 (duecentocinquanta/00)

lotto 3:

Prezzo stabilito per il lotto 3: € 9.965,00
(novemilanovecentosessantacinque/00)

Offerta minima accettabile lotto 3 (75% del prezzo stabilito): € 7.474,00
(settemilaquattrocentosettantaquattro/00)

Rilancio minimo in caso di gara lotto 3: € 250,00 (duecentocinquanta/00)

lotto 5:

Prezzo stabilito per il lotto 5 € 12.577,00
(dodicimilacinquecentosettantasette/00)

Offerta minima accettabile lotto 5 (75% del prezzo stabilito): € 9.433,00
(novemilaquattrocentotrentatre/00)

Rilancio minimo in caso di gara lotto 5: € 250,00 (duecentocinquanta/00)

CONDIZIONI DI VENDITA:

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 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”.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, 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 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.

L’offerente deve coincidere con il presentatore.

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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell’art. 15, primo comma, DM n.32/2015 l’offerta dovrà

essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161 597416 (alla attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: avvandreaszavanone@pec.giuffre.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 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 contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegati i suoi documenti, 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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, che deve coincidere con il presentatore;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- 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 es. certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che

dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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..

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 acceso presso Banco BPM spa filiale di Casale M.to, intestato al Tribunale di Vercelli – Proc. Esecutiva 9/2023 R.G.E al seguente IBAN: IT15F050342260000000015497 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 9/2023 R.G.E., lotto n....., 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".

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 sarà effettuato 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 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.

Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengano offerte 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.

Ove siano 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 cpc. In tale 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 20/02/2025 al 26/02/2025, 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.

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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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 dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma cpc, di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 cpc e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di

trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà altresì depositare presso il delegato, nel termine del saldo prezzo e spese, la 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 cpc).

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

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, 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 altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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); 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;

E) 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;

F) Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito astegiudiziarie.it nonché sul sistema “Rete Aste Real Estate” e quindi sui siti internet Casa.it Idealista.it bakeca.it subito.it, nonché sul sito www.asteannunci.it e sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

G) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9:00 alle ore 19:00).

H) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, in Casale Monferrato, via Vigliani n.25 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario (tel. 014271979, fax 014274677, email:zavanone@msn.com), a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì-giovedì h.15-18.

Casale Monf.to-Vercelli, 06/12/2024.

Il Professionista Delegato

avv Andrea Zavanone