

Studio Legale
Avv. Rodolfo Viazzo
Via Vincenzo Gioberti n. 62
13100 Vercelli
Tel. 0161502699 fax 0161265242
e-mail: avv.viazzo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Nel procedimento civile n. 65/2023 R.G.E.

Il Professionista Avv. Rodolfo Viazzo delegato dal G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini con ordinanza di delega in data 23 gennaio 2024 ex art. 591 bis c.p.c.; visto l'art. 490 c.p.c. nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., nonché visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **11 febbraio 2025** alle ore **12.00** in **Vercelli**, alla **Via Gioberti n.c. 62** presso il proprio studio si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma della società "Edicom Finance Srl"** attraverso il portale www.garavirtuale.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:

LOTTO UNICO

nel Comune di **BORGO VERCELLI (VC)**,

Per la piena ed intera proprietà:

in **Via Vigone n.8/A**, complesso edilizio con accesso unico carraio/pedonale dalla via **Vigone n.8/A**, composto da due fabbricati residenziali soprastanti aree di corte esclusiva e verde privato esclusivo, nel C.T. al foglio 23 particella 69 c.u. di are 5,90 (cinque e novanta) confinante con viabilità pubblica (via Papa Giovanni XXIII), particelle 71, 346, 139, 67 e 66 del foglio 23 del C.T., e precisamente:

bene 1:

a)fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani fuori terra con affaccio sulla via **Papa Giovanni XXIII** e sull'area di corte costituito da due unità autonomamente utilizzabili di cui:



1)al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

2)al piano primo: con accesso dall'area di corte suddetta tramite atrio e vano scale, abitazione composta da open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; e

al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio come previsto dalla Conc. Ed. 91/1992.

b)fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a sud, elevato a due piani f.t. di cui:

3)-al piano primo, con accesso dall'area di corte suddetta tramite atrio e vano scale, abitazione composta da: ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a sud.

4)-al piano terreno: locali accessori accessibili dall'atrio scale, e precisamente: studiolo, lavanderia e cantina, autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso sud a mezzo gli accessori predetti.

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.

bene 2:

a)fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani fuori terra con affaccio sulla via Papa Giovanni XXIII e sull'area di corte costituito da due unità autonomamente utilizzabili di cui:

1)al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;



2)al piano primo: con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, abitazione composta da open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; e

al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio come previsto dalla Conc. Ed. 91/1992.

b)fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a sud, elevato a due piani f.t. di cui:

3)-al piano primo, con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, abitazione composta da: ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a sud.

4)-al piano terreno: locali accessori accessibili dall'atrio scale, e precisamente: studiolo, lavanderia e cantina, autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso sud a mezzo gli accessori predetti.

bene 3:

a)fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani fuori terra con affaccio sulla via Papa Giovanni XXIII e sull'area di corte costituito da due unità autonomamente utilizzabili di cui:

1)al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

2)al piano primo: con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, abitazione composta da open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; e

al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da

finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio come previsto dalla Conc. Ed. 91/1992.

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a sud, elevato a due piani f.t. di cui:

3)-al piano primo, con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, abitazione composta da: ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a sud.

4)-al piano terreno: locali accessori accessibili dall'atrio scale, e precisamente: studiolo, lavanderia e cantina, autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso sud a mezzo gli accessori predetti.

bene 4:

a) fabbricato in tipologia "in manica" elevato a due piani fuori terra con affaccio sulla via Papa Giovanni XXIII e sull'area di corte costituito da due unità autonomamente utilizzabili di cui:

1) al piano terreno accessibile direttamente dall'area di corte suddetta, abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucinino, bagno, camera da letto e ripostiglio sottoscala;

2) al piano primo: con accesso dall'area di corte suddetta tramediante atrio e vano scale, abitazione composta da open space adibito a soggiorno e cottura con ampia scala a chiocciola di accesso al sottotetto, annessi antibagno e bagno; e

al piano sottotetto mansardato: locale d'ingresso dalla scala a chiocciola e analogo open space aerato ed illuminato da quattro abbaini e adibito a camera da letto, annessi bagno e piccolo vano in cui è installata la caldaia gas murale (entrambi aerati ed illuminati da finestre a filo tetto con apertura a vasistass. Il sottotetto mansardato non possiede caratteristiche di altezza al colmo e all'imposta tali da renderlo abitabile ed è solo utilizzabile quale ripostiglio come previsto dalla Conc. Ed. 91/1992.

b) fabbricato in corte autonomamente utilizzabile, edificato a confine del lotto e quindi con affaccio sull'area di corte e sull'area a verde privato posta a sud, elevato a due piani f.t. di cui:



3)-al piano primo, con accesso dall'area di corte suddetta tramite atrio e vano scale, abitazione composta da: ingresso e salotto, soggiorno con balcone verso corte, ripostiglio, disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno, tutte con affaccio su balcone verso area verde privato a sud.

4)-al piano terreno: locali accessori accessibili dall'atrio scale, e precisamente: studiolo, lavanderia e cantina, autorimessa doppia con accesso carraio dalla corte e ripostiglio, direttamente collegati alla suddetta abitazione soprastante e all'area verde privato verso sud a mezzo gli accessori predetti.

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.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Vercelli come segue:

- Foglio 23 particella 69 sub. 4 (già subalterni 1-2-3 della p.lla 69 e p.lla 147 subalterni 1 e 2), via Vigone n.2, piani T, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale 72 mq. totale escluse aree scoperte 72 mq. R.C. Euro 216,91.

- Foglio 23 particella 69 sub. 5 (già subalterni 1-2-3 della p.lla 69 e p.lla 147 subalterni 1 e 2), via Vigone n.2, piani 1-2, categoria A/3, classe 1, vani 4, superficie catastale totale 139 mq. totale escluse aree scoperte 137 mq. R.C. Euro 216,91.

- Foglio 23 particella 69 sub.6 (già subalterni 1-2-3 della p.lla 69 e p.lla 147 subalterni 1 e 2), via Vigone n.2, piani T-1 categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 128 mq. totale escluse aree scoperte 120 mq. R.C. Euro 402,84.

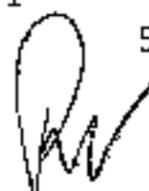
- Foglio 23 particella 69 sub. 7 (già subalterni 1-2-3 della p.lla 69 e p.lla 147 subalterni 1 e 2), via Vigone n.2, piani T, categoria C/6, classe 3, mq.66, superficie catastale totale 65 mq. R.C. Euro 197,70.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Ai fini dell'art. 173 quater - Disp. Att. c.p.c., ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dall'esperto geom. Franco Ajmino in data 22 dicembre 2023, visionabile presso il delegato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risulta che:

Bene 1

L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al primo



settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in oggetto risulta edificato prima del settembre 1967 (rogito di provenienza in data 11.2.1967) e oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento giusta Concessione Edilizia 91-92 del 6 maggio 1993 e successiva variante in data 10 maggio 1995, dichiarazione di agibilità in data 18 ottobre 1995.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito nei titoli edilizi suddetti.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Bene 2

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

L'immobile in oggetto risulta edificato prima del settembre 1967 (rogito di provenienza in data 11.2.1967) e oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento giusta Concessione Edilizia 91-92 del 6 maggio 1993 e successiva variante in data 10 maggio 1995, dichiarazione di agibilità in data 18 ottobre 1995.

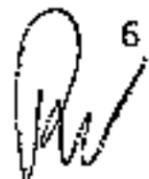
Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito nei titoli edilizi suddetti, e precisamente:

-al piano 2 (sottotetto) l'altezza al colmo è stata dichiarata in m. 2,80 in effetti m.2,70 trattandosi di variazioni della sagoma e, all'epoca della costruzione 1993, di volume - minori di quanto assentito, si ritiene che l'abuso sia sanabile con procedimento S.C.I.A. in sanatoria e presentazione della variazione DOCFA.

Si sottolinea inoltre come l'altezza m. 2,10 (media trattandosi di copertura mansardata) dei luoghi non consente la destinazione ad abitazione dell'open space (peraltro già in origine urbanisticamente previsto in concessione edilizia 91/92 quale ripostiglio) quindi in sede di variazione DOCFA il vano dovrà essere dichiarato come tale.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il data base dell'agenzia entrate territorio - redatta in data 18.10.1994 e allegata alla perizia - così come pure con i dati di classamento presenti nell'atto di pignoramento e precisamente:

-nel pignoramento l'incoerenza si riferisce all'individuazione del piano (S1-T-1) corrente fino al 26.11.2013 e successivamente corretta (1-2 come all'attualità) con variazione prot.VC0073363 in pari data; dalla cronistoria dei dati catastali si evince come i dati



6

catastali indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza identificato il bene pignorato;

-per quanto attiene alla planimetria in essere, l'incoerenza è costituita dall'altezza e dalla destinazione dell'open space al piano 2 (sottotetto) ovvero, l'altezza dei luoghi è pari a m.2,10 (media trattandosi di copertura mansardata) anziché 2,70 dichiarata, la destinazione d'uso a camera anziché a ripostiglio sottotetto (come urbanisticamente concesso giusta concessione edilizia 91/92 e come unicamente destinabile ai sensi della normativa igienico-sanitaria vigente, infatti per essere destinata ad abitazione il vano deve avere altezza di m.2,70).

In entrambi i casi la presentazione della variazione DOCFA deve essere intesa quale complementare alla sanatoria urbanistica e al deposito della SCIA.

Bene 3

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

L'immobile in oggetto risulta edificato prima del settembre 1967 (rogito di provenienza in data 11.2.1967) quale fabbricato rurale (tettoia) e oggetto di successivi interventi di recupero a residenza ed accessori, licenza 7/71 del 22 marzo 1971; al seguito, ulteriore intervento di ampliamento al piano primo del vano cucina verso Sud giusta concessione edilizia 32/96 del 25 luglio 1996.

La dichiarazione di agibilità non è presente in atti.

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 7/71; dei rilievi eseguiti le dimensioni di massima nette interne - dei fronti N/S e in senso longitudinale corrispondono sostanzialmente alle quote di progetto - con l'alca causata dalle pozioni oblique lungo il confine est di cui alla trattazione catastale. Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito edilizio 32/96 in dettaglio:

1)al piano terreno sono stati ricavati in luogo dell'autorimessa un vano adibito a studio - da non considerarsi a residenza per la ridotta altezza (m. 2,44) - e una lavanderia; nello spazio adiacente una cantina; nel vano indicato come "passaggio al giardino" una autorimessa con capacità di due autoveicoli.

2)al piano primo è stato demolito il setto tra camera e l'ingresso per l'ampliamento di quest'ultimo.



3) al piano primo l'ampliamento a sud della cucina oltre alla sagoma è stato realizzato in profondità cm 120 anziché 110.

Inoltre, in tempi successivi al 1996 (come valutabile dalla tipologia di realizzazione).

4) L'autorimessa è stata ampliata rispettivamente: verso nord con un corpo avanzato (D.M. 5,25 per 0,90) coperto dal soprastante balcone aggettante in cui sono allocati il portone sezionale dell'autorimessa e una porta pedonale; verso sud da un analogo corpo avanzato (dim. m 4,52 + 3,82/2 x 1,20) coperto da soprastante balcone aggettante su cui è stato realizzato l'ampliamento della cucina.

In ordine alle violazioni come sopra, quanto ai punti 1 e 2 gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'abuso sia sanabile con procedimento C.I.L.A. in sanatoria; quanto al punto 3 la violazione risulta irrilevante ai fini edilizi, infatti il maggior volume edificato pari a mc 1,39 risulta comunque entro al limite della tolleranza costruttiva (2% del volume lordo assentito nel titolo edilizio pari a mc 21,08), come previsto dal cd decreto semplificazioni 76/2020 convertito nella legge 120/2020; quanto al punto 4 la superficie utile lorda realizzata abusivamente risulta ben maggiore dell'incremento massimo consentito dalla sup. fondiaria del lotto calcolata con la formula: $\text{incremento Sul} = S_f \times U_f - \text{Sul esistente} / 2$ come previsto dall'art. 23 NTA pag. 17; gli ampliamenti presedetti appaiono quindi insanabili e pertanto andranno rimossi.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta il 18 ottobre 1994 e allegata alla perizia e precisamente:

- non è stato introdotto in atti l'ampliamento verso sud della cucina di cui alla C.E. 32/96;
- in difformità da quest'ultima, al piano primo è stato demolito un setto e ampliato l'ingresso mentre al piano terreno in luogo della cantina sono stati ricavati due vani rispettivamente ad uso studio e lavanderia.

In ordine alla esecuzione dell'aggiornamento DOCFA, si rappresenta come:

- il confine Est lungo l'adiacente mappale 71 di proprietà aliena si sviluppa in modo ben diverso da quanto indicato nelle planimetrie catastali, e anche dalla planimetria allegata al rogito di acquisto del 1967, ne consegue che, a parere del perito, l'aggiornamento DOCFA suddetto deve essere necessariamente preceduto da un riconfinamento in accordo con la proprietà aliena, tale da sovrapporre la sagoma del fabbricato allo sviluppo del confine di mappa così determinato.



Bene 4

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

L'immobile in oggetto risulta edificato prima del settembre 1967 (rogito di provenienza in data 11.2.1967) quale fabbricato rurale (tettoia) e oggetto di successivi interventi di recupero a residenza ed accessori giusta licenza 7/71 del 22 marzo 1971, al seguito ulteriore intervento di ampliamento al piano primo del vano cucina verso sud giusta concessione edilizia 32/96 del 25 luglio 1996.

La dichiarazione di agibilità non è presente in atti

Esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito del titolo edilizio 7/71; dai rilievi eseguiti le dimensioni di massima nette interne - dei fronti N/S in senso longitudinale corrispondono sostanzialmente alle quote di progetto - con l'alea causata dalle porzioni oblique lungo il confine est di cui alla trattazione catastale.

Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio 32/96 e precisamente:

1)al piano terreno sono stati ricavati in luogo dell'autorimessa un vano adibito a studio - da non considerarsi a residenza per la ridotta altezza (m.2,44) - e una lavanderia; nello spazio adiacente una cantina; nel vano indicato come "passaggio al giardino" una autorimessa con capacità di due autoveicoli;

2)al piano primo è stato demolito il setto tra camera e l'ingresso per l'ampliamento di quest'ultimo;

3)al piano primo l'ampliamento a Sud della cucina oltre la sagoma è stato realizzato in profondità cm.120 anziché 110;

4)l'autorimessa è stata ampliata rispettivamente: verso Nord con un corpo avanzato (dim. m. 5,25x90) coperto dal soprastante balcone aggettante in cui sono collocati il portone sezionale dell'autorimessa e una porta pedonale; verso sud da un analogo corpo avanzato (dim m.4,52x3,82/2x1,20) coperto da soprastante balcone aggettante su cui è stato realizzato l'ampliamento della cucina.

In ordine alle violazioni di cui sopra:

-quanto ai punti 1) e 2) gli indici urbanistici non sono stati modificati e quindi si ritiene che l'abuso sia sanabile con procedimento C.I.L.A. in sanatoria;



-quanto al punto 3) la violazione in premessa risulta irrilevante ai fini edilizi infatti il maggior volume edificato pari a mc. 1,39 risulta comunque entro il limite di tolleranza costruttiva (2% del volume lordo assentito nel titolo edilizio, pari a mc. 21,08) così come previsto dal cd Decreto Semplificazioni 76/2020 convertito nella Legge 120/2020.

-quanto al punto 4) la superficie utile lorda realizzata abusivamente risulta ben maggiore dell'incremento massimo consentito dalla superficie fondiaria del lotto, calcolato con la formula: $\text{Incremento Sul} = \text{SfxUf-Sul esistente} / 2$ come previsto dall'art.23 NTA pag.17; gli ampliamenti predetti appaiono quindi insanabili e pertanto andranno rimossi.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'agenzia entrate territorio - redatta in data 18.10.1994 e allegata alla perizia.

Come meglio rappresentato nell'estratto PRG il complesso risulta allocato negli "Ambiti Residenziali Consolidati "Edifici in linea" del PRG vigente, normati dall'art.23 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe II.

Non esistono diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli. Esiste servitù di transito favore del fondo in oggetto costituita con atto rogito Notaio Raimondo del 27 luglio 1955 rep. 18528 trascritto a Novara il giorno 8 febbraio 1956.

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che 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 alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o 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.

Si segnala, con riferimento al D. Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti non risulta che l'immobile oggetto di vendita sia dotato del detto attestato.

Per una più accurata descrizione dell'immobile e del suo stato interno ed esterno si fa rinvio alla relazione di perizia depositata nella procedura esecutiva dall'esperto geom. Franco Ajmino in data 22 dicembre 2023 consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.it.

STATO OCCUPAZIONALE

Bene 1) l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile;

Bene 2) l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal coniuge;

Bene 3) l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di occupazione temporanea;

Bene 4) l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di occupazione temporanea;

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Il prezzo base è stabilito in: Euro 180.758,32 (centottantamilasettecentocinquantotto/32);
- 2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è stabilita in: Euro 135.568,74 (centotrentacinquemilacinquecentosessantotto/74);
- 3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a: Euro 3.000,00 (tremila/00);
- 4) Si segnala che dalla perizia in atti il bene risulta aver un valore di mercato di Euro 188.172,32 (centottantottomilacentosettantadue/32).

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.

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 (che deve intendersi qui 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, 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.

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 a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

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 saranno posti anche gli oneri fiscali).

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione dispone che il gestore della vendita telematica sia la Società "Edicom Finance Srl" attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it e il referente della procedura incaricato dell'operazione di vendita sia il sottoscritto professionista delegato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione



Le offerte 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".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'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.

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 al 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 l'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 rodolfo.viazzo@ordineavvocativercelli.eu.



Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015

L'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12, comma 2, del D.M. n.32 del 26.2.2015) 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 cpc.

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.

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 che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate in ordinanza, a pena di

inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a giorni 90 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 essere 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) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, 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 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 minorenni, 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;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione 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 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 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 acceso presso Banca di Asti, filiale principale di Vercelli, intestato a **"Proc. esecutiva n. 65/2023 RGE Tribunale di Vercelli"**, alle seguenti coordinate IBAN: **IT 86 M 06085 10000 00000 1003843** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 65/2023 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 euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del d.P.R. n.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 dei 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.

Ai fini di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 572 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 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 $\frac{1}{4}$ 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 saranno effettuati tramite il Portale del gestore incaricato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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 distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. cpc; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica 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 cpc in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

18


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'importo con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni dal giorno 11 febbraio 2025, sino alle ore 12.00 del giorno 17 febbraio 2025.

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.

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 (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione; 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. n. 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.

19


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

Come previsto dall'art.585, comma 3, C.P.C. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva n. 65/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 1/9/1993 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

CUSTODIA E VISITE ALL'IMMOBILE

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Rodolfo Viazzo, che la eserciterà avvalendosi di propri ausiliari. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il Custode per ogni informazione inviando una e-mail all'indirizzo avv.viazzo@libero.it.

20


Le richieste di visita dovranno avvenire mediante il Portale delle Vendite Pubbliche.

LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa che come da disposizioni del Tribunale di Vercelli - Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 27 gennaio 2022 in materia di applicazione del nuovo art. 560 c.p.c. così come modificato dal Decreto-Legge 30.12.2019 n. 162, coordinato con la Legge di conversione del 28.02.2020 n. 8, l'aggiudicatario, dovrà richiedere già in sede di presentazione dell'offerta, ovvero in seguito all'aggiudicazione, 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 art. 605 e seguenti, 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

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore cecutato, sarà effettuata:

- a. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.
- b. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, della relazione peritale e dell'estratto, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.it;
- c. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e www.subito.it.

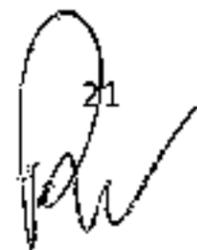
PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto



21

dell'art.2922 C.C., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti delegati allegata all'ordinanza di vendita 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 o non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

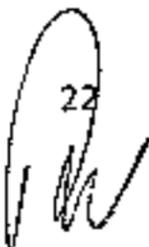
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

SPORTELLO DI ASSISTENZA AL PUBBLICO

Si comunica che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 uno sportello di assistenza al pubblico e supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

VARIE

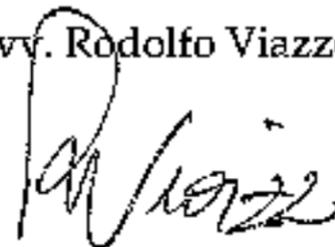
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono effettuate dal professionista delegato.

22


Vercelli, lì 21 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Rodolfo Viazzo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Viazzo', written in a cursive style.