

STUDIO LEGALE

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA, 6 - CASALE MONFERRATO

TEL. 349/8748705 FAX 0142 / 42.48.99

RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 92/2024

* * *

PRIMO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO DI ESECUZIONE

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Giuliani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, nominato Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Edoardo Gaspari, giusta ordinanza di delega in data 14.01.2025, comunicata in data 15.1.2025 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 92/2024 R.G.E. Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **09.05.2025 alle ore 15:30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Gruppo Edicom S.p.A. attraverso il portale www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili costituenti il lotto n. 1 (unico) di esecuzione, del quale si riporta in sintesi la descrizione, tratta dalla perizia redatta dal perito estimatore Geom. Emanuel Murador, che deve essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32;

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1 (UNICO) DI ESECUZIONE:

In Comune di Livorno Ferraris (VC), in Via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2: edificio a destinazione residenziale (identificato in perizia quale bene n. 1), da terra a tetto edificato nella semiperiferia del comune di Livorno Ferraris con accesso carraio dalla via Mario Grillo direttamente sul cortile di proprietà. Al piano terra, si compone di un'ampia autorimessa, comunicante con il giardino a nord, identificata in perizia quale bene numero due e di una tavernetta di fatto a destinazione magazzino con annesso servizio igienico. Collegato con scala ad unica rampa, al primo piano si compone di un ingresso su cucina e soggiorno servito da ampio terrazzo che corre su tutto il fronte fabbricato, un bagno e due camere da letto; dal secondo piano tramite una botola dal vano scala si accede ad un locale sottotetto non abitabile. Fa parte del lotto anche il garage, ubicato in Livorno Ferraris, Via Mario Grillo n. 14, piano T, (identificato in perizia quale bene n. 2), inserito nella volumetria del fabbricato con accesso carraio dal cortile e di dimensione per due autovetture di grandi dimensioni.

Descrizione catastale

Quanto sopra descritto è così censito: Catasto Fabbricati, Comune di Livorno Ferraris (VC):

- bene n. 1: Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14, piano T-1-2: Foglio 13, Part. 475, Sub 2, Categoria A3, Classe U, consistenza 5, superficie catastale 145 mq, rendita 296,96 €, piano T-1-2;

- bene n. 2: garage ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14, piano T: Foglio 13, Part. 475, Sub 1, Categoria C6, Classe 4, consistenza 37, rendita 97,46 €, piano T;

Confini

Dalla perizia:

- bene n. 1: Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14: *“strada comunale via Mario Grillo, particella 250, particella 135, particella 133, subalterno 1”*;
- bene n. 2: Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14: *“strada comunale via Mario Grillo, particella 250, particella 135, particella 133, subalterno 2”*.

Stato di conservazione degli immobili

Dalla perizia:

- bene n. 1: Fabbricato civile ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14: *“Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. La proprietà segnala infiltrazioni di acqua dalla copertura che non è stato possibile verificare per la presenza dei pannelli isolanti, incollati nell'intradosso delle falde. Il tetto dalle foto aeree presenta piccoli avvallamenti e necessita sicuramente di un rifacimento completo, anche se non nel breve tempo”*.
- bene n. 2: Garage ubicato a Livorno Ferraris (VC), Via Mario Grillo n. 14: *“Immobile in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.”*

Stato di occupazione dell'immobile

Il lotto n. 1 è occupato dal soggetto esecutato e dal suo nucleo familiare.

Osservazioni del perito stimatore e del professionista delegato

Come indicato in perizia (cfr. pagina 9 – precisazioni), *“Si precisa che la strada comunale Mario Grillo, occupa per la metà della careggiata il sedime dell'unità immobiliare e a Nord, catastalmente, risulta indicata una strada vicinale non più esistente”*.

Rispetto a detta situazione, il perito stimatore ha confermato *“essere una strada comunale e osserva che tale situazione è ricorrente in tutti gli immobili adiacenti. A richiesta del G.E. il Geom. Murador precisa che tutti i fabbricati lungo la stessa via hanno ceduto parte dei rispettivi terreni per la strada comunale e che la stessa è delimitata da recinzioni”*.

Vincoli o oneri condominiali

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale e non è soggetto a regime condominiale.

Il perito stimatore ha riferito che non vi è trascritta alcuna servitù.

Situazione catastale

Quanto alla corrispondenza catastale, il perito stimatore ha evidenziato che sussiste corrispondenza catastale sia per quanto riguarda il bene n. 1 sia per quanto riguarda il bene n. 2.

Quanto al bene n. 1, in perizia: *“L’unità immobiliare è stata oggetto di variazione per presentazione di planimetria mancante presentata all’Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10.10.2024 Prot. VC0047994. Successivamente variazione per diversa distribuzione di spazi interni presentata all’Agenzia delle Entrate di Vercelli il 11.10.2024 Prot. VC0048317”.*

Dalla perizia, con riferimento al bene n. 1: *“Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.*

Alla data del conferimento di incarico risultavano mancanti le planimetrie catastali sul portale dell’Agenzia delle Entrate, rendendosi necessaria una prima presentazione che tenesse conto dell’acatastamento in atti (come da visura) che vedeva già presente il locale tavernetta/deposito scorporato da tutto il locale magazzino rappresentato nel progetto comunale e, successivamente una variazione che tenesse conto delle difformità riscontrate al primo piano.

La variazione ultima, come da planimetrie catastali allegate alla presente, rappresenta lo stato attuale degli immobili, con la ulteriore rappresentazione del sottotetto quale accessorio non comunicante.

Si precisa che le planimetrie non sono conformi al progetto edilizio per il quale sarà necessaria una sanatoria indicata in sezione “regolarità edilizia”.

Quanto al bene n. 2, in perizia: *“L’unità immobiliare è stata oggetto di variazione per presentazione di planimetria mancante presentata all’Agenzia delle Entrate di Vercelli il 10.10.2024 Prot. VC0047993”.*

Situazione urbanistica ed edilizia

Destinazione urbanistica:

Dalla perizia: *“TESSUTI URBANI E TERRITORI NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c del Piano Regolatore Generale.*

TESSUTO URBANO - SECONDA ESPANSIONE PERIFERICA - TC3, in zona di rispetto ristretta e allargata per i pozzi di captazione acquedotto. Pag. 29 delle Norme tecniche di attuazione art. 41.01, 41.02 14.03 e 41.04. Tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formati a partire dalla seconda metà del Novecento in parte (nell’ultimo decennio) attraverso piani urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppati in modo frammentario”.

Regolarità edilizia:

Dalla perizia, con riferimento al bene n. 1 ed al bene n. 2: *“L’immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile non risulta agibile.*

Nulla Osta del 02.08.1968 rilasciato dal Sindaco di Livorno Ferraris a favore di per la “costruzione di una casa di civile abitazione”.

- *Non esiste il certificato energetico dell’immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico.*

- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

L'immobile è stato realizzato in parziale difformità con la realizzazione dell'autorimessa al piano terra, rispetto alla destinazione magazzino autorizzata nonché la realizzazione della porta di collegamento con il giardino.

Successivamente è stata realizzata una zona taverna al piano terra, riducendo la parte destinata a magazzino/autorimessa ed è stata demolita una tramezza al primo piano ricavando un unico locale cucina/soggiorno.

Sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con un costo tecnico pari ad € 1.500,00 + Cassa Geometri ed IVA e sanzione amministrativa per € 1.032,00.

Totale costi preventivati pari ad € 3.000,00 arrotondati che saranno decurtati dal valore finale”.

* * *

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Provenienza

L'unità immobiliare costituente il lotto unico di esecuzione è pervenuta alla parte eseguita in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Vercellotti in Santhià (VC), (Rep. n. 75826/16190), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 07.07.2004 ai numeri 4808 reg. part. e 7414 reg. gen.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dal Geom. Murador nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Trascrizioni

Sull'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 di esecuzione risulta trascritto il seguente atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vercelli rep. 1431 del 15.06.2024, trascritto in data 12.07.2024 presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Vercelli, al n. 6316 R.G. / n. 5035 R.P. del 12.07.2024

Iscrizioni

Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, in data 07.07.2004 ai n. 7415 Reg. Gen. e n. 1698 Reg. Part. per la quota intera di proprietà a garanzia di un mutuo, in forza del contratto di mutuo a rogito Notaio Luigi Vercellotti, rep. 75827/16191 del 29.06.2004.

Iscrizione di ipoteca in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, in data 26.06.2024 ai n. 5694 Reg. Gen. e n. 661 Reg. Part. per la quota intera di proprietà a garanzia di un mutuo, in forza del contratto di mutuo a rogito Notaio Luigi Vercellotti, rep. 75827/16191 del 29.06.2004.

Trattamento fiscale della cessione

La parte esecutata (di cui si omette la denominazione) è persona fisica e la vendita non è soggetta ad IVA.

Si richiamano le disposizioni in vigore relativamente ai trasferimenti degli immobili (strumentali e non) al fine dell'applicazione delle imposte dirette.

* * *

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base per il lotto di esecuzione n. 1 (unico), è stabilito € **54.900,00** (euro cinquantaquattromilanovecento/00).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1, è pari ad € **41.175,00** (euro quarantunmilacentosettantacinque/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, non potrà essere inferiore ad € **1.300,00** (euro milletrecento/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.

L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista nel presente avviso di vendita

* * *

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che:

- il gestore della vendita telematica sia Gruppo Edicom s.p.a. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale;
- il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il Professionista delegato sopra indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di una procura speciale



notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella PEC per trasmettere l'offerta.

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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 DELLA VENDITA TELEMATICA, www.garavirtuale.it.

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

L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto n. 1 di esecuzione con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 08.05.2025 (giorno antecedente il giorno dell'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 dal Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, cioè 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 e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno 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 invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del Professionista Delegato: raffaella.giuliani@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.

NATURA DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo che

- il giudice ordini l'incanto;
- ovvero che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare a pena di inammissibilità:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.
Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- 1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- 3) la documentazione, attestante il versamento (e quindi, la 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;

- 4) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 5) 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.

inoltre

- 6) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- 7) se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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;
- 9) se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegato anche il documento (ad esempio, il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino la costituzione della società, i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se necessario, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;
- 10) 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

Altri documenti da allegare:

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

Altri documenti da allegare:

- a) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;
- b) 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 (di cui infra).
- c) la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. 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.
- d) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- e) 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; in mancanza l'avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario;

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "P.E.N.92/2024 DELEGA RGE TRIB.VERCELLI" alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT19-C-05034-22600-000000016179

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

Il bonifico, con causale "R.G.E 92-2024 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 1, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente fissato per 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 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 di 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 di 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 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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.

All'udienza, il Professionista Delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.

588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. In tale 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 alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). 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 plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore 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 tale caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni, dal 09.05.2025 sino alle ore 12,00 del 15.05.2025 termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma: www.garavirtuale, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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



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

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di 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, dei modi e dei tempi di pagamento, e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero è quello indicato nell'offerta (termine non soggetto a sospensione feriale); 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.

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 indicatogli dal professionista stesso).

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. 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.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e comunque entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi delle attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Detta dichiarazione verrà allegata alla bozza del decreto di trasferimento. Nel caso in cui non venga fornita, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, in caso di inadempimento, e/o l'aggiudicatario non ha trasmesso l'autocertificazione avente ad oggetto le informazioni di adeguata verifica antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice 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 alla 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.

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.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

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 egli dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 92/2024 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.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il credito fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario, rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Giuliani, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinché il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente

le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

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

* * *

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni



pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Professionista Delegato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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 un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web www.astegiudiziarie.it e nel sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale www.asteannunci.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.it, e www.subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

5. campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899, e-mail: raffaella.giuliani@libero.it - pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Le richieste di visita, che non possono essere rese note a persona diversa dal Custode, devono essere formulate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verranno effettuate entro quindici giorni dalla richiesta.

Le visite si svolgono con modalità tali da garantire la riservatezza degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899, e-mail: raffaella.giuliani@libero.it - pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu) Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, a norma dell'art. 591 bis comma 5 c.p.c. sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Raffaella Giuliani presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 13.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Raffaella Giuliani

