

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Giudizio di divisione **n. 2221/2022 R.G.**

promossa da BRAMITO SPV SRL

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato **RAFFAELLA AIMONE** dello Studio Legale Cedars Associati, delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 20 aprile 2023;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) la vendita avrà luogo in **unico lotto (lotto 1), per la piena proprietà (1/1)**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

	Prezzo base	Aumento minimo
Lotto 1	Euro 21.820,64	Euro 500,00

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **16 MAGGIO 2025** alle **ore 9.30**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base**.

NON È CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

* * *

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- 4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:
 - a) il gestore della vendita telematica sia la Società Aste Giudiziarie in linea S.p.A.;
 - b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;
 - c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla

scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerente dovrà coincidere con il presentatore, non essendo possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell’offerta, e nel caso di plurimi offerenti con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offerta@pvp.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 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 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 (Si precisa che questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi

informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

raffaella.aimone@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, D.M. 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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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, 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 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 c.c.), 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 e i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un **avvocato, ma solo per persona da nominare a**

norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. con procura notarile o procura generale autenticata. Non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'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: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore a più di un 1/4 del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita** secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, 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 **90 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

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

L'offerta **DOVRÀ** altresì contenere:

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

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **la documentazione, attestante il versamento** (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) **tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- **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.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure

del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, **venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 2221/2022 R.G., lotto n. 1, versamento cauzione"** dovrà essere effettuato su conto corrente intestato al Tribunale di Vercelli utilizzando il seguente **IBAN**

IT75 G06085 10000 00000 1003706

e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **http://pst.giustizia.it** tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà

luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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 **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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 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 alla gara 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 di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla 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 e 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 con data d'inizio il **16 MAGGIO 2025 ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **22 MAGGIO 2025 ore 12.00**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, IN SESSIONI 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.it** 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel

mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale “Proc. Esecutiva n.2221/2022 R.G., lotto n. 1, versamento saldo prezzo”** e secondo le indicazioni del professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall’art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all’aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell’aggiudicazione dichiarata decaduta, l’aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell’art. 587 c.p.c.

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

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

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.:

L'Esperto evidenzia nella propria perizia quanto segue:

∞ **LOTTO 1**

Trattasi di lotto formato da n.3 beni e precisamente:

- TETTOIA in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti s.n. (catastalmente n. 4), piano terra (bene n° 1).

Trattasi di porzione immobile facente parte dell'esecuzione, adibita a tettoia, a un piano fuori terra con accesso indipendente direttamente dalla strada comunale Via Tenente Ilario Anselmetti, mediante accesso carraio.

Antistante detta tettoia vi è una porzione di area cortilizia comune a tutti gli immobili oggetto del pignoramento, precisamente Sub. 10 BCNC come da aggiornamento catastale del 12/10/22.

- MAGAZZINO in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti s.n. (catastalmente n. 4), piano terra, primo e secondo (bene n° 2)

Trattasi di immobile adibito a deposito/magazzino, a tre piani fuori terra. Il piano terra ha accesso indipendente dall'esterno, tramite porta carraia (serranda) direttamente dal negozio (sub. 5) adiacente alla strada comunale Via Tenente Ilario Anselmetti, con ulteriore accesso dall'interno del sub. 5 tramite apertura (vano di passata) al piano terreno.

Al piano primo del magazzino si accede esclusivamente dal negozio (sub. 5), tramite una scala in muratura, mentre il secondo piano è collegato al primo tramite una scala in legno, interna all'unità immobiliare in oggetto.

- NEGOZIO in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti n. 20 (catastalmente n. 4), piano terra e primo (bene n° 3)

L'immobile si sviluppa su due piani:

_ al piano terra si trovano una tettoia aperta sul fronte principale su strada Comunale Tenente Ilario Anselmetti e un locale adibito a negozio, con locale

deposito e retro con servizio igienico

_ al piano primo si accede mediante scala posta all'interno del negozio, ad un locale adibito a magazzino.

Quanto alle difformità rispetto ai titoli abilitativi (LOTTO 1) dall'esperto è stato

rilevato:

- Bene 1: Tettoia – Piano terra - Catasto fabbricati al foglio 10 n. 306 sub. 3, cat. C/7, Cl. U, sup.cat. 73 mq, rendita € 37,32

- Normativa urbanistica

In base al PRG vigente del Comune di Ghislarengo, l'immobile risulta inserito nelle aree residenziali da mantenere allo stato di fatto in base all'art. 45 delle NTA

- Corrispondenza catastale

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

L'Esperto evidenzia, come da visure catastali storiche allegate alla perizia, che la corrispondenza del fabbricato in oggetto comprende anche il mappale 304 del Foglio 10, sebbene dall'estratto di mappa si sia constatato che è una particella a sé stante e non accatastata al catasto fabbricati.

- Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Bene 2: Magazzino, piani T-1-2, Catasto fabbricati al foglio 10 n. 306 sub. 4, cat. C/2, Cl. 2, sup.cat. 327 mq, rendita € 259,36

- Normativa urbanistica

In base al PRG vigente del Comune di Ghislarengo, l'immobile risulta inserito nelle aree residenziali da mantenere allo stato di fatto in base all'art. 45 delle NTA.

o Corrispondenza catastale

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

L'Esperto evidenzia, come da visure catastali storiche allegate alla perizia, che la corrispondenza del fabbricato in oggetto comprende anche il mappale 304 del Foglio 10, sebbene dall'estratto di mappa si sia constatato che è una particella a sé stante e non accatastata al catasto fabbricati.

o Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla ricerca svolta dalla Geom. Balzaretto presso l'archivio del Comune di Ghislarengo è emersa la pratica edilizia n. 12/83 rilasciata il 9/3/83 per il rifacimento della copertura di un magazzino e cassero, mantenendo inalterate le strutture portanti e sostituendo le attuali tegole con lastre in eternit.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

- Bene 3: Negozio, piani T-1, Catasto fabbricati al foglio 10 n. 306 sub. 5, cat. C/1, Cl. 2, sup.cat. 137 mq, rendita € 1.417,88

o Normativa urbanistica

In base al PRG vigente del Comune di Ghislarengo, l'immobile risulta inserito nelle aree residenziali da mantenere allo stato di fatto in base all'art. 45 delle NTA.

o Corrispondenza catastale

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

L'Esperto evidenzia che la corrispondenza del fabbricato in oggetto comprende anche il mappale 304 del Foglio 10, sebbene dall'estratto di mappa si sia constatato che è una particella a sé stante e non accatastata al catasto fabbricati.

o Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

o **Costi di sanatoria (lotto 1)**

Inoltre, come da verbale di udienza del 20 aprile 2023, è stato precisato che il lotto 1 e il lotto 3, anche se vendibili separatamente, allo stato hanno due aperture (porte) che mettono in comunicazione le unità, pertanto, si è reso necessario e opportuno chiarire che:

- in caso di aggiudicazione dei lotti indicati 1 (locale commerciale – negozio) e 3 (abitazione piano primo) a due distinti aggiudicatari si renderà necessario provvedere alla chiusura delle aperture summenzionate e alla regolarizzazione in sede catastale previa presentazione di pratica DOCFA a carico degli aggiudicatari;
- pertanto, l'Esperto, geom. Balzaretto precisava in udienza, a integrazione della perizia di stima già in atti, che i costi stimati di tale regolarizzazione (eventuale) a carico degli aggiudicatari saranno di circa Euro 1.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: Codice identificativo: 2020 203829 0019 valido fino al : 10/01/2031 - Classe energetica G

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.

Per tutto quanto sopra si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Geom. Cristina Balzaretto, che si intende qui integralmente richiamata.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle

disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Gli immobili, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli immobili di cui al lotto 1 risultano liberi da persone ma parzialmente occupati da beni mobili di proprietà sia dell'esecutato sia appartenenti a soggetto estraneo all'esecuzione.

Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà 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, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli

art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, **con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **GHISLARENGO (VC)**

Via Tenente Ilario Anselmetti

e precisamente:

∞ **LOTTO 1**

Trattasi di lotto formato da n.3 beni e precisamente:

- **TETTOIA** in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti s.n. (catastalmente n. 4), piano terra (bene n° 1).

Trattasi di porzione immobile facente parte dell'esecuzione, adibita a tettoia, a un piano fuori terra con accesso indipendente direttamente dalla strada comunale Via Tenente Ilario Anselmetti, mediante accesso carraio.

Antistante detta tettoia vi è una pozione di area cortilizia comune a tutti gli immobili oggetto del pignoramento, precisamente Sub. 10 BCNC come da aggiornamento catastale del 12/10/22.

- **MAGAZZINO** in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti s.n. (catastalmente n. 4), piano terra, primo e secondo (bene n° 2)

Trattasi di immobile adibito a deposito/magazzino, a tre piani fuori terra. Il piano terra ha accesso indipendente dall'esterno, tramite porta carraia (serranda) direttamente dal negozio (sub. 5) adiacente alla strada comunale Via Tenente Ilario Anselmetti, con ulteriore accesso dall'interno negozio tramite apertura (vano di passata).

Al piano primo si accede esclusivamente dal sub. 5, tramite una scala in muratura, mentre il secondo piano è collegato al primo tramite una scala in legno, interna all'unità immobiliare in oggetto.

- **NEGOZIO** in Ghislarengo (VC), Via Tenente Ilario Anselmetti n. 20 (catastalmente n. 4), piano terra e primo (bene n° 3)

L'immobile si sviluppa su due piani:

- _ al piano terra si trovano una tettoia aperta sul fronte principale su strada Comunale Tenente Ilario Anselmetti e un locale adibito a negozio, con locale deposito e retro con servizio igienico
- _ al piano primo si accede, mediante scala posta all'interno del negozio, a un locale adibito a magazzino.

Il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

- Foglio 10 particella 306 sub. 3, Cat. C/7, Cl. U, sup.cat. 73 mq, Rendita € 37,32 (Bene n.1);
- Foglio 10 particella 306 sub. 4, Cat. C/2, Cl. 2, Sup.cat. 327 mq, Rendita € 259,36 (Bene n.2);
- Foglio 10 particella 306 sub. 5, Cat. C/1, Cl. 2, sup.cat. 137 mq, Rendita € 1.417,88 (Bene n.3).

Confinante con:

- Quanto al bene n.1: A Nord F. 11, area cortilizia di pertinenza; ad Est Roggia Molino; a Sud Fg. 10, mapp. 306, sub. 4; ad Ovest Strada Comunale Via Tenente Ilario Anselmetti
- Quanto al bene n.2: A Nord Fg. 10, mapp. 306, sub.3 ; ad Est Roggia Molino; a Sud Fg. 10, mapp. 306, sub. 5; ad Ovest Strada Comunale Via Tenente Ilario Anselmetti.
- Quanto al bene n.3: A Nord Fg. 10, mapp. 306, sub.4 ; ad Est Fg. 10, mapp. 306, sub.6; a Sud Fg. 10, mapp. 306, sub. 6; ad Ovest Strada Comunale Via Tenente Ilario Anselmetti.

Parti comuni (lotto 1): Si precisa che gli immobili oggetto di pignoramento, risultano avere un'area pertinenziale in comunione con le altre unità immobiliari facenti parte del pignoramento, per la precisione trattasi del BCNC sub 10, come da aggiornamento catastale del 12/10/22. Il tutto come evidenziato nella perizia della Geom. Balzaretti, di cui è necessario prender visione e che si intende qui integralmente richiamata.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile (LOTTO 1), nella perizia di stima viene evidenziato dalla Geom. Balzaretti che:

- Tettoia (bene n.1): L'immobile risulta attualmente non utilizzato e in stato di degrado;

- Magazzino (bene n.2): L'immobile risulta in uno stato evidente di degrado in quanto non sono mai stati effettuati interventi di manutenzione. Si segnala una lesione (crepa) localizzata sul lato strada Via Tenente Ilario Anselmetti che corre da terra alla copertura, sullo spigolo del fabbricato confinante con la tettoia aperta del sub. 5 (negoziato).

Non si evidenzia da quanto dichiarato una pericolosità strutturale dell'immobile.

Il solo intervento reperito dall'Archivio Comunale è il rifacimento del tetto in eternit negli anni 80.

- Negoziato (bene n.3): L'immobile adibito a negozio al piano terra risulta in buon stato di conservazione, mentre al piano primo, il locale utilizzato a magazzino/deposito è dotato di finiture rustiche ed essenziali.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dalla Geom. Cristina Balzaretto, inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Raffaella Aimone (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.reteaste.tv, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.casa.it, www.bakeca.it www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

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.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1,

telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

Si segnala, infine, 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 a 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.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.