

STUDIO LEGALE

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA, 6 - CASALE MONFERRATO

TEL. 349/8748705 FAX 0142 / 4248.99

RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 71/2024

* * *

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.ssa Annalisa Fanini, giusta ordinanza di delega in data 11.02.2025, comunicata in pari data ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 71/2024 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 **05.06.2025 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. Andrea Zatti, 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 Santhià (VC), Via Brenta n. 3: unità immobiliare composta da appartamento ad uso civile abitazione con annessa cantina, entrambi posti al piano terreno, (bene n. 1), e composta da box auto, posto al piano terreno (bene n. 2), facenti parte di una palazzina a regime condominiale sita in Santhià, Via Brenta, 3. L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina/soggiorno, n. 2 camere da letto, bagno, cortile esclusivo e un vano cantina pertinenziale staccato dall'unità stessa.

Si precisa che l'abitazione, indicata catastalmente all'indirizzo civico n. 3 di Via Brenta, risulta avere accesso dal civico n. 5 di Via Brenta ed il box indicato catastalmente all'indirizzo civico n. 3 di Via Brenta, risulta avere accesso dal civico n. 1.

Dalla perizia: *"L'appartamento pignorato è dotato di ingresso indipendente posto su vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 5 di Via Brenta, mentre l'accesso alla cantina pertinenziale avviene da vano scala comune individuato al sub. 1 dal civico 3 di Via Brenta. E' possibile accedere ai vani scala sopracitati (sub. 1) anche dal cortile condominiale (...) L'accesso al box auto avviene dal cortile condominiale direttamente dalla Via Brenta tramite cancello carraio automatico in ferro, il quale riporta il numero civico 1"*.

Descrizione catastale

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



- bene n. 1: APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T: Foglio 27, Part. 103, Sub 2, Categoria A3, Classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 86 mq, rendita 309,87 €, piano T;
- bene n. 2: GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T: Foglio 27, Part. 103, Sub 6, Categoria C6, Classe 5, consistenza 15 mq, superficie catastale 21 mq, rendita 45,71 €, piano T;

Dati catastali Catasto Terreni, Comune di Santhià (VC):

- bene n. 1: APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3 PIANO T: Foglio 27, part. 103, qualità ente urbano, superficie 00 15 05 mq;
- bene n. 2: GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T; Foglio 27, part. 103, qualità ente urbano, superficie 00 15 05 mq;

Confini

Dalla perizia:

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T: *"I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione dei mappali 543-544-545-546-722-724-726-728-729-679, a est in ragione della SP53 "Via Fratelli Cervi", a ovest in ragione dei mappali 789-787, a sud in ragione dei mappali 343-758-342;*

I confini dell'appartamento identificato al C.F. al sub. 2 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord, a ovest ed a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del mappale 343-758.

I confini della cantina identificata al C.F. al sub. 2 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord e a ovest in ragione del sub.3, a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub. 17.

BENE N. 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T: *"I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione dei mappali 543-544-545-546-722-724-726-728-729-679, a est in ragione della SP53 "Via Fratelli Cervi", a ovest in ragione dei mappali 789-787, a sud in ragione dei mappali 343-758-342;*

I confini dell'autorimessa identificata al C.F. al sub. 6 al piano terreno della particella 103 del Fg.27 di Santhià sono: a nord in ragione del sub. 5, a ovest/est/sub in ragione del bene comune non censibile (sub.1 cortile condominiale).

Stato di conservazione degli immobili

Dalla perizia:

- bene n. 1: Appartamento con annessa cantina ubicato a Santhià (VC), Via Brenta n. 3: *"L'appartamento pignorato si trova nelle sue parti interne in totale stato di abbandono da circa 10 anni ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali visionati presentano diffusi fenomeni di umidità con parziali sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali, causati principalmente dal salnitro, ovvero sale di potassio. (...)*

L'impianto elettrico visionato, nelle ore del sopralluogo, è risultato sottotraccia e a norma delle Leggi riferite al momento della ristrutturazione, così come l'impianto

idrico-sanitario e di riscaldamento. Non è stato possibile verificarne il normale funzionamento di tali impianti per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati e dotato di impianto citofonico. L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato autonomo con caldaia a gas posta all'esterno dell'unità abitativa avente radiatori in ghisa. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. L'appartamento si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno doppio vetro con tapparelle in PVC e inferiate, porte interne in legno tamburato e portoncino d'ingresso blindato.

L'intero edificio, da sempre adibito ad uso residenziale, nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con facciate intonacate e tinteggiate, le quali non manifestano evidenti fessurazioni e/o vizi. Il tetto si presenta a due falde con manto di copertura in tegole, apparentemente privo di perdite e/o infiltrazioni.

Le finiture sono di tipo economico ovvero appaiono realizzate con materiali standard riferiti all'epoca della ristrutturazione. Gli elementi strutturali, architettonici e di decoro sono in discreto stato e l'immobile risulta dimensionato in modo semplice e squadrato con un prospetto delle facciate di semplice composizione avente un'estetica di media rilevanza. Gli elementi che compongono l'unità immobiliare in oggetto sono con classica conformazione delle costruzioni realizzate all'epoca della costruzione, con criteri di edilizia residenziale.

- bene n. 2: Box ubicato a Santhià (VC), Via Brenta n. 3: "Nel suo complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro."

Stato di occupazione dell'immobile

Il lotto n. 1 è libero. Nel box auto sono ancora presenti beni mobili da asportare.

Vincoli o oneri condominiali

Il bene n. 1 ed il bene n. 2 sono inseriti in un contesto condominiale e fanno parte di una palazzina a regime condominiale denominata "IL CORTILE" sita in Santhià, Via Brenta, 3 disciplinata da Regolamento di Condominio, stipulato dal Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea il 29.08.2006 rep. 198833/29505 e trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095.

Con riferimento al bene n. 1 ed al bene n. 2, dalla perizia: *"Le pertinenze sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Vercelli. Dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni sono state tutte individuate come segue:- sub.1, piano T-1-2, bene comune non censibile (cortile e vani scala) a tutti i subalterni del fabbricato.*

Eventuali altre parti comuni possono essere riconducibili al Regolamento di Condominio, Notaio Pierluigi Cignetti di Ivrea del 29.08.2006 rep. 198833/29505, trascritto a Vercelli il 09.09.2006 ai nn. 10109/7095".

Per ogni informazione sull'uso e sulle limitazioni d'uso dell'immobile si rimanda alla consultazione del regolamento condominiale.

Il perito stimatore ha riferito che non risultano servitù attive o passive sui beni pignorati.

Spese condominiali

Risultano a carico della parte eseguita oneri condominiali che, ove non corrisposti, verranno posti a carico dell'aggiudicatario secondo quanto previsto dall'art. 63 disp. att. c.c..

Come indicato in perizia, l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 600,00 circa e le spese per l'anno in corso e per quello precedente ammontano ad € 1.120,84. Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Situazione catastale

Quanto alla corrispondenza catastale, il perito stimatore ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale per quanto riguarda il bene n. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T.

Dalla perizia: *CATASTO TERRENI: Fg.27 particella 103 sub.2:*

In seguito ad attenta analisi cartacea e da sopralluogo effettuato, si è riscontrato la non corrispondenza tra la mappa wegis e lo stato dei luoghi.

Al Catasto terreni: Fg.27 particella 103:

Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta regolare per le porzioni inerenti alle unità pignorate. Si evidenzia, a solo titolo di precisazione, che l'intero fabbricato raffigurato nella mappa wegis non corrisponde alla realtà in quanto è indicata la presenza di un fabbricato in corrispondenza del passo carraio che in realtà è un'area libera da cielo a terra.

CATASTO FABBRICATI: Fg.27 particella 103 sub.2:

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale prot. VC0058935 del 27.09.2005 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni. Tali difformità vengono indicate nella tavola grafica allegata predisposta dal CTU. Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA".

Per quanto riguarda il bene n. 2 - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T, il perito stimatore ha evidenziato che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica ed edilizia

Destinazione urbanistica:

Dalla perizia con riferimento ad entrambi i beni: *"Il fabbricato si trova nel nuovo P.R.G.C. (progetto definitivo) vigente nel Comune di Santhià in "Zona residenziale parzialmente consolidata - BR.III/e Insediamenti in ambito extraurbano" regolamentato dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione". Per le destinazioni d'uso, si richiama quanto esposto in perizia.*

Regolarità edilizia:

Dalla perizia, con riferimento al bene n. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T: *"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 risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- 1. Concessione Edilizia n. 196 del 26.07.1993 per chiusura accesso carraio e apertura di nuovo;*
- 2. Permesso di Costruire n. 36/05 del 03.05.2005 per lavori di ristrutturazione con ampliamento Via Fratelli Cervi angolo Via Brenta*
- 3. Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 per variante al precedente P.d.C. n. 36/05 per variazione distributiva delle unità immobiliari nonché esigenze di variazione tipologica per la porzione in ampliamento.*
- 4. Agibilità al P.d.C. n. 36/05 e 45/06 n. 36/06 del 30.06.2011*

e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.*

Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento dell'immobile ad uso abitativo, sono presenti presso il SUE di Santhià, in quanto indicate nel Certificato di Agibilità n. 36/06 del 30.06.2011.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 e lo stato dei luoghi, si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi riconducibili alla diversa distribuzione spazi interni così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia.

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Santhià una CILA in sanatoria”

Dalla perizia, con riferimento al bene n. 2- - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N. 3, PIANO T.: 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 risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Santhià inerenti all'autorimessa pignorata, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- 1. Concessione Edilizia n.196 del 26.07.1993 per chiusura accesso carraio e apertura di nuovo;*



2. *Permesso di Costruire n. 36/05 del 03.05.2005 per lavori di ristrutturazione con ampliamento Via Fratelli*

Cervi angolo Via Brenta

3. *Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 per variante al precedente P.d.C. n. 36/05 per variazione distributiva delle unità immobiliari nonché esigenze di variazione tipologica per la porzione in ampliamento.*

4. *Agibilità al P.d.C. n. 36/05 e 45/06 n. 36/06 del 30.06.2011*

e che successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi.

Consultato l'Ufficio Tecnico Comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *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.*

La Certificazione relativa all'impianto elettrico dell'autorimessa è presente presso il SUE di Santhià, in quanto indicato nel Certificato di Agibilità n. 36/06 del 30.06.2011.

Dal confronto tra le tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire n. 45/06 del 19.07.2006 pratica n. 36/06 e lo stato dei luoghi, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi.

Si rileva una lieve discordanza riferita allo spessore del muro perimetrale posto a sud che però non costituisce violazione edilizia in quanto rientrante nei limiti delle tolleranze costruttive sulle misure previste dal titolo abilitativo (art. 34-bis del D.P.R. n. 380/2001).

Osservazioni del perito stimatore

Con riferimento al bene n. 1, - APPARTAMENTO UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T, il perito stimatore ha fornito le seguenti precisazioni:

“Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che l'immobile è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica codice APE 2017 211755 0003 con scadenza in data 31.01.2027.

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.2.500,00 comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri comunali/sanzioni;

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00, comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali”.

Con riferimento al bene n. 2, - GARAGE UBICATO A SANTHIÀ (VC) - VIA BRENTA N.3, PIANO T il perito stimatore ha fornito le seguenti precisazioni:

"L'autorimessa pignorata non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE".

* * *

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 Pierluigi Cignetti di Ivrea del 28.10.2005 rep.193839/27998, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 14.11.2005, ai numeri 11055 reg. gen. e 7530 reg. part.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dal Geom. Zatti 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 dell'UNEP del Tribunale di Vercelli rep. 1027/2024 del 17.5.2024, in data 11.06.2024 Reg. gen. 5223 - Reg. part. 4136 per la quota di 1/1 di proprietà.

Sull'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 di esecuzione risulta trascritto il regolamento di condominio in forza di atto notarile a rogito Notaio Cignetti Pierluigi del 29.08.2006 (rep. 198833/29505) trascritto in data 9.9.2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli (Reg. gen. 10109 - Reg. part. 7095).

Iscrizioni

Iscrizione di ipoteca volontaria di primo grado a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 10.04.2007 (Reg. gen. 4001 - Reg. part. 932) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattamento fiscale della cessione

La parte eseguita (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 € **34.246,00** (euro trentaquattromiladuecentoquarantasei/00).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1, è pari ad € **25.685,00** (euro venticinquemilaseicentottantacinque/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 € **1.000,00** (euro mille/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.it;
- 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 04.06.2025 (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.71/2024 DELEGA RGE TRIB.VC" alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT18-J-05034-22600-000000016216.

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

Il bonifico, con causale "R.G.E 71-2024 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 delibazione 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 05.06.2025 sino alle ore 12,00 del 11.05.2025 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. 71/2024 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.asteanunci.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, 27.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Raffaella Giuliani

