

## TRIBUNALE DI VERCELLI

### Esec. Immob. n. 81/2023 R.G.E.

**Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. Federica Marconi, pec. federica.marconi@pec.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott.sa Annalisa Fanini, ex art. 591 bis c.p.c. in data 23/04/2024 nel procedimento esecutivo n. 81/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **martedì 10 settembre 2024 alle ore 10.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e 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](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

**A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore datata 22/25.03.2024 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non

potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B)** Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello infra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

**E)** La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo quanto di seguito meglio indicato.

\*\*\* \*\*

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO, formato dai seguenti immobili, così censiti:** in Comune di Tronzano Vercellese, C.so Vittorio Emanuele II, come segue:

Immobile n. 1- C.F. fg. 13, part. 299 sub. 7, c/2, magazzini e locali di deposito, cl. 4, cons. 41, 66 mq, C.so Vittorio Emanuele II, piano T

Immobile n. 2- C.F. fg. 13 part. 299 sub. 19, c/2, magazzini e locali di deposito, cl. 2, cons. 28, 40 mq, C.so Vittorio Emanuele II civ. n. 67, piano T

Immobile n. 3- C.F. fg. 13 part. 299 sub. 11, c/6, rimesse autorimesse, cl. 2, cons. 10, 12 mq, C.so Vittorio Emanuele II, piano T

Immobile n. 4- C.F. fg. 13, part. 299 sub. 5, a/4, abitazione di tipo popolare, cl. 2, cons. vani 5, 101 mq, C.so Vittorio Emanuele II, piano 1

**I beni costituenti lotto unico vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

Trattasi di una porzione di edificio, situata in Comune di Tronzano Vercellese (VC), da terra a tetto in tipologia "in manica" elevato a due piani ft e sottotetto, con affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II e sull'area di corte e basso fabbricato accessorio posto in corte, a minor consistenza di un complesso edilizio in regime - di fatto - condominiale con accesso pedonale dal c.so Vittorio Emanuele II al civ. 67 e accesso carraio - in servitù di passaggio sul mappale 300 Fg 13 - dall'adiacente via Castelletto civ. 3, composta da: al piano terreno, cd beni sub. 1 e 2, due unità ad uso deposito - ma con caratteristiche tali da far supporre un precedente uso residenziale e/o commerciale -tra di loro collegate e costituite da quattro locali, accessibili sia direttamente dal c.so Vittorio Emanuele II sia dall'androne pedonale al civ. 67 e dalla corte in servitù di passaggio (alle unità suddette e

all'autorimessa cd bene sub. 3); al piano terreno, cd bene sub. 3, unità ad uso autorimessa posta in corte e utilizzabile dalla corte stessa con analoga servitù di passaggio esercitata di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3; al piano primo, cd bene sub.4, abitazione accessibile dall'androne pedonale suddetto e dal vano scale comune, costituita da ingresso e disimpegno dal ballatoio verso il vano scale, cucina con balcone in affaccio sul c.so Vittorio Emanuele II, due camere con finestre in analogo affaccio, bagno, veranda/ripostiglio sul ballatoio predetto; sottotetto (non censito catastalmente) soprastante i vani predetti, accessibile da rampa scale comune e mediante analogo sottotetto soprastante unità immobiliare di proprietà aliena.

Il tutto, come più compiutamente descritto in ogni parte nella consulenza estimativa in atti da intendersi qui integralmente richiamata, alle seguenti coerenze:

Bene 1- La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con androne comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

Bene 2- La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con androne comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

Bene 3- La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con androne comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298

Bene 4- La porzione di fabbricato pignorata di cui il bene in oggetto è minor consistenza, confina - in corpo unico, riferito al Fg 13 Catasto terreni - a Nord con viabilità pubblica (c.so Vittorio Emanuele II), a Est con androne comune di passaggio e mapp. 304, a Sud con la corte del mapp. 299, a Ovest con mapp. 298.

Il perito ha precisato che dalla documentazione depositata a fascicolo e da quanto indicato nel rogito di acquisto Notaio Cagnacci in data 07/03/2001, in particolare all'art. 2 di questo, emergono i seguenti patti e condizioni:

- il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli;
- parte acquirente (ora eseguita) ha l'obbligo di continuare a fornire l'acqua, previo rimborso, all'utilizzatore del servizio igienico posto al piano terra.

Le parti comuni al complesso edilizio di cui i beni pignorati sono minor consistenza sono indicate nel rogito Notaio Cagnacci del 07/03/2001, all'art. 2 quali vano ingresso dalla via Vittorio Emanuele II civ. 67, corridoio e vano scala dal piano terreno al piano sottotetto, anche se non ne vengono citate

espressamente le quote di comproprietà, nè quale parte del sottotetto è a destinazione comune, nè se tali porzioni sono in servitù e/o comuni con il fabbricato adiacente sul mappale 304, come farebbe supporre la porta di accesso a parti del predetto mappale posta nel corridoio al piano primo del vano scale.

Non risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Quanto alle servitù, il perito rileva che nel rogito di acquisto Notaio Cagnacci in data 07/03/2001, all'art. 2 emergono i seguenti patti e condizioni: il cortile, di proprietà di parte venditrice, sarà gravato da servitù di passaggio per accedere a quanto compravenduto (ora immobile pignorato) con divieto di sosta autoveicoli, viceversa il passaggio carraio necessario per accedere e recedere dall'autorimessa posta in corte del mapp. 299 alla pubblica, è esercitato di fatto sul sedime adiacente mappale 300 Fg 13 fino al passo carrabile di via Castelletto civ. 3. L'atto di provenienza, rogito Notaio Cagnacci citato, riporta che l'immobile viene venduto "...con le servitù attive e passive inerenti, diritti e obblighi inerenti, etc..."; conseguentemente, il Tecnico ha verificato se tali servitù fossero citate espressamente nei rogiti di provenienza ai dante causa del debitore esecutato ma con esiti negativi e pertanto ha ritenuto le servitù predette come esistenti di fatto.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **Stato conservativo dei beni costituenti il lotto unico:**

Al momento del sopralluogo effettuato dal custode giudiziario unitamente al CTU, i beni costituenti il lotto si presentavano come segue.

Beni sub. 1, 2 e 3- la porzione del complesso costituente il fabbricato pignorato, derivante dal restauro con inserimento servizi ed impianti realizzato negli anni '70 di un fabbricato di inizio secolo (1900), appare in scadente stato d'uso in parte delle strutture esterne (intonaci, parti comuni e rampe scala) mentre murature, tetto e copertura appaiono in buono stato; per quanto riguarda serramenti, accessori, finiture e impianti d'uso interni le unità al piano terreno appaiono inutilizzate da tempo e in pessimo stato d'uso, mentre l'unità residenziale al piano primo è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato.

L'autorimessa che costituisce il bene sub. 3, pur realizzata con materiali poveri (travi di ferro, lamiera ondulata, lastre ondulate) è tuttavia atta all'uso.

L'unità residenziale all'oggetto cd bene sub. 4, è stata oggetto di interventi manutentivi con inserimento di servizi igienici, finiture, impianti e serramenti nel 2001, quindi in discreto stato d'uso anche se datato. Per il resto, in punto stato conservativo e caratteristiche costruttive prevalenti si richiama integralmente la relazione dell'esperto in atti da intendersi qui trascritta.

**Situazione catastale:**

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Per quanto riguarda i beni descritti sub. 1, 2 e 3 l'esperto ha verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 21/05/1990 ed allegata - nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda il bene sub. 4, non sussiste corrispondenza catastale. Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - depositata in data 21/05/1990 ed allegata - mentre sussiste con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In dettaglio:

- non sono state introdotte le variazioni interne connesse alla D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, ovvero formazione del bagno interno in luogo del wc nella veranda nonché spostamento di alcuni setti interni, variazioni per le quali è necessaria depositare la procedura di aggiornamento DOCFA; i costi necessari sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

La presentazione della variazione DOCFA deve essere intesa quale complementare alla sanatoria urbanistica per tale ragione anche tali costi sono stati posti in deduzione nell'ambito della sanatoria stessa e dedotti dal valore di stima.

**Regolarità urbanistica:**

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. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio di cui la porzione di fabbricato pignorato è minor consistenza risulta edificato ben prima del settembre 1967 (primi anni del '900) e oggetto di successivi interventi restauro e recupero a residenza di alcune unità nel 1974, giusta Lic. 84-98/1974 del 07.10.1974 e variante in data 17/06/1974 (nota: nella porzione NON oggetto di pignoramento), abitabilità rilasciata in data 21/10/1977; al seguito, ulteriore intervento al piano terreno (della porzione oggetto di pignoramento) per cambio d'uso da residenza a commerciale e al tetto giusta lic. ed. 117/75 del 23.10.1975 e variante 136 in data 21/01/1976, abitabilità rilasciata in data 30/06/1976; al seguito, conc. ed. in sanatoria al seguito condono edilizio 1986 (prat. 104/86) relativa all'edificazione di autorimesse in corte (tra cui ANCHE l'autorimessa cd bene sub. 3 della presente) 60/96 in data 10/06/996; al seguito, D.I.A. prot. 2402 del 28/04/2001, prat. ed. 54/2001 opere interne dell'unità residenziale (oggetto di pignoramento); al seguito, C.I.L.A. per cambio d'uso da commerciale a residenziale al piano terreno

(della porzione oggetto di pignoramento) senza opere; alla D.I.A. e C.I.L.A. suddette non sono seguiti i relativi certificati di conformità lavori.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

L'immobile è privo di certificato energetico dell'immobile / APE e mancano, altresì, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

\*\*\* \*\*

**Prezzo base: € 70.840,18**

**Offerta minima € 53.130,14** (pari al 75% del prezzo base).

**Cauzione** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.300,00**

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.

**DISPONIBILITÀ DEL BENE:** gli immobili sono occupati da terzi in forza di accordo stipulato con la procedura giusta autorizzazione del Tribunale.

La vendita non è soggetta ad IVA.

\*\*\* \*\*

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://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 deve essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in questo caso è necessaria una procura speciale notarile o procura generale autenticata. Il procuratore legale, ovvero l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta. L'originale della procura speciale notarile ovvero la copia autentica della procura generale dovranno essere depositate e portare data non successiva alla vendita stessa.

**A pena di inammissibilità l'offerta non può essere presentata da soggetto diverso dall'offerente.**

In caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 D.M. 32/2015.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc, che **l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente** (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

**Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

1) **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 09 settembre 2024, antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

2) In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

3) **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 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: [federica.marconi@pec.it](mailto:federica.marconi@pec.it).

4) **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. 32/2015**, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- 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 DM 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 ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 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”), stilata sui moduli reperibili sul sito internet [www.tribunale.vercelli.giustizia.it](http://www.tribunale.vercelli.giustizia.it), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate e spese a carico dell’aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**Si precisa che l’offerente in sede di presentazione dell’offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all’aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 c.p.c., richiedendo 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 artt. 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 a carico dell’aggiudicatario.**

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. (e meglio sotto precisato).

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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. 81/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato sul conto intestato a PROC. ESEC. N. 81/2023 DELEGATO, Coord. IBAN: IT23 Y 05034 22600 000000015848, 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 DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" 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 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

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

#### **Esame delle offerte:**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma 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.

All'udienza il professionista delegato:

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide 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 6 (sei) giorni, dal 10.09.2024 al 16.09.2024 e terminerà alle ore 12:00.**

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.satetelematiche.it](http://www.satetelematiche.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 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 e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione; 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, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista). Inoltre, ai sensi dell'art. 585, 4 comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, avente ad oggetto 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). 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.**

**L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario.**

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far 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.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante importo che sarà quantificato dal Professionista sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Federica Marconi, con studio in Casale Monferrato, Piazza Bernotti, 1 (e-mail: [avv.federica.marconi@gamil.com](mailto:avv.federica.marconi@gamil.com); Tel.: 0142.454097 cell. 3287214212, dalle ore 9,00 alle ore 16,00).

\*\*\* \*\*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, 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.

\* \* \*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre al sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti [Subito.it](http://Subito.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it).

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama.

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

Casale Monferrato, 17.05.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Federica Marconi