

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare RGE 152/2022

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
SENZA INCANTO
QUARTO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Elena Comoli, C.F.: CML LNE 67E45 B041G, del Foro di Vercelli, professionista delegato alla vendita nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli ex art. 591 bis c.p.c. in data 16/05/2023 nel procedimento esecutivo **n. 152/2022 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

RILEVATO

che la vendita fissata per il giorno 09/04/2024 è andata deserta e che, pertanto, deve procedersi alla fissazione di una nuova vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato

AVVISA

che il giorno **17 settembre 2024 alle ore 15.30**, presso il proprio studio in Romagnano Sesia (NO), Corso Roma n. 62, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." attraverso il portale del gestore www.astetelematiche.it dei beni immobili, meglio descritti 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 Ministero della Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

LOTTO UNICO

nel Comune di CARESANA (VC)

Per il diritto di piena proprietà

alla Via Giuseppe Verdi, 2, complesso immobiliare di tipo rurale indipendente composto da abitazione su due livelli, corte e fabbricati pertinenziali: tettoia,

legnaia, magazzino e soprastante deposito (ex fienile), ubicato nel nucleo di antica formazione.

Detta consistenza immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Caresana (VC) come segue:

- Foglio 13, Part. 599, sub. 2, in Via Giuseppe Verdi n. 2,, piano T-1, cat. A/4, Classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 220 mq., Rendita €. 275,01;

- Foglio 13, Part. 599, sub. 3, in Via Giuseppe Verdi n. 2,, piano T, cat. C/7, Classe 1, consistenza 34 mq., sup. cat. 37 mq., Rendita €. 13,52;

- Foglio 13, Part. 599, sub. 4, in Via Giuseppe Verdi n. 2,, piano T-1, cat. C/2, Classe U, consistenza 95 mq., sup. cat. 114 mq., Rendita €. 122,66;

- Foglio 13, Part. 599, sub. 1, cat. EU, sup. cat. 670 mq..

Confini, riferiti all'estratto di mappa Catasto terreni: a nord Via Silvio Pellico (già via Regina), a est Via Giuseppe Verdi e mappale 1169, a sud mappale 1582, a ovest mappale 1289.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto Arch. Monica Tibaldi datata 12/04/2023, consultabile presso lo studio dell'Avv. Elena Comoli.

Situazione catastale

Dalla relazione peritale, che si invita a leggere, risulta:

che sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi ad eccezione del fabbricato accessorio censito a tettoia di cui al sub. 3, ove all'interno del cassero è presente un pilastro a supporto di un solaio in legno ad uso soppalco, con profili perimetrali in ferro per il sostegno e l'ancoraggio dei muri.

Qualora si ritenesse di mantenere il solaio in legno nell'unità sub. 3 è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria con una spesa presunta complessiva di €. 3.400,00.

Si segnala altresì che in prossimità di tale fabbricato è presente un rudere abusivo, di piccole dimensioni, costituito da materiale leggero, non sanabile, in quanto il parametro della superficie coperta non lo consente (la superficie coperta attuale è di mq. 285,32 maggiore di quella consentita di mq. 201).

Normativa urbanistica

Il complesso immobiliare si trova in area di tipo BR “aree e fabbricati di tipo B di più recente dotazione e a prevalente destinazione residenziale”. Per i dettagli relativi ai tipi di intervento ammessi in queste aree si rimanda alla relazione di stima.

Regolarità edilizia

Gli immobili risultano regolari per la legge n. 47/1985. Le costruzioni sono antecedenti al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste il certificato energetico degli immobili/ APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Nell’elaborato peritale l’Arch. Tibaldi segnala che presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Caresana è presente la seguente pratica edilizia: Denuncia di inizio attività del 08/04/2006 prot. 1563.

Disponibilità del bene

L’immobile risulta libero.

Situazione ipotecaria

Dalle verifiche effettuate presso l’Agenzia del Territorio di Vercelli, risulta che, relativamente agli immobili sopra descritti, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni: ipoteca volontaria iscritta in data 12/06/2006 ai nn. 6688/1126 derivante da concessione di mutuo fondiario in data 05/06/2006 ai nn. 7413 rep., 1311 racc..

Trascrizioni: verbale di pignoramento immobiliare – trascritto in data 01/12/2022 ai nn. 10481/8256;

Prezzo di vendita

Il prezzo base di vendita è fissato in €. 19.659,37

Offerta minima ammissibile (pari al 75% del prezzo base) €. 14.744,52

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 500,00

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.

ooooo

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica – edilizia, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, 6° comma, della Legge 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, purchè presenti la domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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.

Si segnala con riferimento al D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare ogni immobile dell'attestato di prestazione energetica, che gli immobili oggetto di vendita non sono dotati del sopradetto attestato.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul

trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

o o o o o

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del 16 settembre 2024 (giorno antecedente a quello della 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 del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 edell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia ma non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma D.M. n.32 del 2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Vercelli);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. 152/2022 RGE);
- il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
- l'indicazione del referente della procedura (Avv. Elena Comoli);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (17.09.2024, ore 15,30)
- le complete generalità dell'offerente (il cognome e nome, luogo e data di nascita), l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello

Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 codice civile, allegandola all'offerta); in caso di offerta presentata in nome e per conto 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;

- 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, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri ed iritti e spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità per l'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 del Tribunale;
- 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");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un 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 indicazione 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;

- l'eventuale richiesta ex art. 560, sesto comma, c.p.c., di liberazione dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode Giudiziario, a spese della procedura (con l'avvertenza che tale richiesta potrà essere formalizzata anche successivamente all'aggiudicazione, ma prima del decreto di trasferimento e che, in caso di istanze presentate oltre tale termine, le relative 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 sottoprecisato).

o o o o o

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 al Tribunale di Vercelli Esecuzione Immobiliare n. 152/2022 R.G.E. al seguente

IBAN: IT 76M0608544310000001002222, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 152/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (e indicato nell'offerta).

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.

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 può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un

mero presentatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 postaelettronica 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 allegati;
- 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 tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, 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 tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 17 settembre 2024 e terminerà alle ore 12:00 del 23 settembre 2024. 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.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

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

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

Aggiudicazione e versamento del prezzo:

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo necessario per il trasferimento (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), con le modalità che gli verranno dal professionista delegato nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 codice civile, è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine e

con le stesse 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. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

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 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 cpc.

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

Come previsto dall'art. 585, 3 comma, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante deposito di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Vercelli Esecuzione Immobiliare n. 152/2022"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, ha la facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché, entro 15 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 dall'esito della gara.

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

oooo

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, 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 Avv. Elena Comoli, con studio in Romagnano Sesia (NO), Corso Roma n. 62 (email: studiolegalecomoli@gmail.com- Tel.: 0163 22819).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9,00 alle ore 19,00).

ooooo

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.

ooooo

Sarà effettuata un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, oltre che sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte ;
- pubblicazione, a cura del Gestore della vendita telematica nominato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'indicazione dei siti internet ove sono disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla

vendita;

- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano LA STAMPA ED. VERCELLI, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

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

Romagnano Sesia, 27.05.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Comoli