

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

Primo Esperimento

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 151/2023

promossa da ITACA SPV SRL con l'avv. Roberta Frojo del Foro di Biella

presso il **Tribunale di Vercelli**

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 14.05.2024;

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

AVVISA

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

- 1) la vendita avrà luogo in **due lotti**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

LOTTO	BENE RIF. PERIZIA	PREZZO BASE	OFFERTE IN AUMENTO
1	Sub. 42	Euro 14.200,00	Euro 500,00
2	Sub. 43	Euro 13.200,00	Euro 500,00

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 500,00=.

3)l'apertura delle buste telematiche relative all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, il giorno **20 SETTEMBRE 2024** alle ore **11.00 per il lotto 1 e alle ore 11.30 per il lotto 2.**

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base si precisa che non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it ;

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente dovrà coincidere con il presentatore.

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

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

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

credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (Si precisa che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero: 0161 597416, ponendola all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

edoardo.dattrino@ordineavvocativercelli.eu.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal

Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta potrà essere presentata da un **avvocato, ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. con procura notarile o procura generale autenticata.

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.**

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita** secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; si precisa che **non è consentito l'inserimento di importi con decimali**; 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 indicare:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **la documentazione, attestante il versamento** (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) **tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del

versamento del prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;**

- **l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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

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

Il bonifico, con **beneficiario Tribunale di Vercelli E.I. 151/2023** e recante **causale "TRIBUNALE DI VERCELLI Proc. Esecutiva n. 151/2023 R.G.E., lotto n., versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT09M060851000000001004162** e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal

caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni con data d'inizio:

- **lotto 1 il giorno 20 settembre ore 11.00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **11,00** del giorno **26 settembre 2024**.

- **Lotto 2 il giorno 20 settembre ore 11.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **11,30** del giorno **26 settembre 2024**.

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

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

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

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

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura **beneficiario Tribunale di Vercelli E.I. 151/2023**, con **causale "Proc. Esecutiva n. 151/2023 R.G.E., lotto, versamento saldo prezzo"** secondo le indicazioni del professionista delegato.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

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

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal

Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

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

Come da perizia depositata dal Geom. Andrea Brezza, l'immobile posto in vendita è composto da n. 2 porzioni contigue di capannone site in Vercelli via Don Lorenzo Rossi n. 80, che sono state così individuate:

Lotto 1 - Bene 1): capannone uso artigianale posto al piano terra.

Lotto 2 - Bene 2): capannone uso artigianale posto al piano terra.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Vercelli:

Lotto 1 - Bene 1): Fg. 19, Part. 24 sub 42 Categoria D1, RC € 162,00 Piano T.

Lotto 2 - Bene 2): Fg. 19, Part. 24 sub 43 Categoria D1, RC € 162,00 Piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Al momento è vigente il PRGC approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011; il fabbricato in oggetto è in area di "I luoghi di lavoro" (vedasi estratti delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA - del piano regolatore comunale - PRGC).

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967 così come già dichiarato nei precedenti atti di vendita; inoltre sono stati indicati:

- modifica apportata alla cabina elettrica in via Don Rossi ora via Casalino Renato richiesta con domanda in data 24/09/1975 ed autorizzata con provvedimento n° 5935/A
- apertura del portone di ingresso in via Don Rossi (ora via Casalino) richiesta con domanda in data 04/09/1981 ed autorizzata con provvedimento 9499/A

- opere eseguite in conformità a concessione edilizia rilasciata in data 27/07/2002 al n°166/02
- variazione della recinzione con creazione nuovi passi carrai in ferro apribili elettricamente mediante DIA prot. 119/06 del 24/03/2006;
- permesso di costruire per frazionamento di unità immobiliari e conseguenti modifiche interne di fabbricati, PdC n° 216/06, pratica edilizia 330/06 rilasciato il 09/10/2006.

Quanto alla regolarità catastale ed edilizia, nella propria relazione l'Esperto stimatore, riferisce che:

“A seguito del rilievo strumentale del fabbricato, dell'esame del permesso di costruire e del confronto tra lo stato esistente, la concessione suddetta e la pratica catastale, posso asserire che esistono abusi edilizi evidenti ovvero difformità di aperture esterne, costruzione di bagni interni e locale ufficio non presenti nel concessionato;

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni urbanistiche e neppure alle catastali.”

Le attività ed i costi per far luogo alla sanatoria sono così stati indicati dall'esperto nella relazione:

“La sanatoria delle opere abusive, per i bagni ed il locale ufficio, non è possibile in quanto le altezze dei locali sono inferiori a metri 2,40 - 2,70 così come indicato dal D.M. 05/07/1975 requisiti igienico sanitari; è invece possibile la redazione di una CILA in sanatoria per le difformità delle aperture esterne ovvero dei portoni d'ingresso (ma anche i cancelli sulla via pubblica sono difformi dal concessionato); il costo della sanatoria, per quanto attiene ai diritti comunali, sarà di circa 1000,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 1800 euro, cassa professionale ed IVA compresa. Sarà quindi necessario prima provvedere alla demolizione delle parti abusive e poi effettuare la sanatoria delle aperture.

Il fabbricato rappresentato nella dichiarazione catastale non corrisponde

con l'esistente; l'apertura d'ingresso disegnata ha una larghezza differente rispetto all'esistente e non sono riportati i vani abusivi insanabili costruiti all'interno; non è stata eseguita aggiornamento catastale in quanto, a seguito della demolizione dei vani insanabili, rimarrà in essere solamente la difformità della dimensione dell'apertura d'ingresso, cosa che non comporta comunque una variazione della rendita catastale. A seguito della sanatoria urbanistica sarà comunque necessario procedere al riaccatastamento dei beni; il costo è già ricompreso all'interno di quello indicato per la sanatoria." Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'esperto ha altresì evidenziato che "L'acquisto del bene da parte del debitore è stato effettuato in regime di IVA avendo parte venditrice dichiarato di optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario (art. 7 atto di acquisto). In base a DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10 comma 8-ter) la vendita è esente dall'imposta IVA (ed è quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale) tranne per "quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;" è quindi necessario chiedere a parte eseguita quale regime voglia adottare".

Sul punto il G.E. con provvedimento in data 14.05.2024 ha così disposto:

" In merito al regime dell'I.V.A., fermo che, per quanto indicato in relazione, il debitore eseguitato ***** può scegliere se assoggettare o meno la cessione al regime opzionale dell'I.V.A., occorre dare massima chiarezza ai potenziali offerenti e quindi si rende opportuno anticipare al momento della pubblicazione dell'avviso di vendita il termine ultimo in cui rimettere al debitore la facoltà di scelta, invitandolo a dare indicazione al professionista delegato entro tale termine, ritenendosi – fin da ora – che la mancata indicazione espressa da parte del debitore, nel termine suddetto, comporti

che la vendita NON sia soggetta ad I.V.A."

Adempimento che è stato eseguito dal Delegato che in data 4.06.2024 ha comunicato al debitore il verbale di cui sopra, in ossequio a quanto disposto dal G.E.

L'esperto ha evidenziato che "L'area cortilizia antistante il bene ovvero compresa tra la strada pubblica ed il capannone (e catastalmente identificata come sub. 66) così come i cancelli d'entrata sono in possesso ed uso esclusivo di parte esecutata ma sono di proprietà di altra ditta (ovvero della ditta avente causa dal venditore dell'anno 2008) e quindi non compresa nella attuale vendita della proprietà; viene comunque ceduto il possesso di detta area sub 66"

il G.E., con il citato provvedimento 14.05.2024, ha evidenziato *"che formalmente il cortile non è stato ceduto in proprietà alla parte esecutata, dunque, resta escluso da eventuale aggiudicazione e successivo decreto di trasferimento, ferma la possibilità per l'eventuale futuro aggiudicatario di promuovere azione diretta a far valere l'usucapione, con i relativi costi e rischi di causa, a meno che non trovi un accordo con l'attuale proprietà, circostanze che, tuttavia, non interessano direttamente la procedura esecutiva.*

Vale però precisare che il possesso "non si cede", ma si esercita come potere di fatto, indi, non appare opportuno indicare una "cessione" del possesso relativamente al cortile e al cancello altrui; altra questione è che vi sia la c.d. successione nel possesso, per cui, a norma dell'art. 1146, comma 2, c.c. il successore a titolo particolare può unire al proprio possesso quello del suo autore per goderne gli effetti.

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile è:

quanto al lotto 1 (subalterno 42) libero da persone e cose

quanto al lotto 2 (subalterno 43) libero da persone ma occupato da cose che sono state abbandonate dall'ex inquilino.

Regolamento condominiale: l'Esperto ha rilevato che "sebbene l'immobile faccia parte del condominio "ISOLA" regolarmente costituito in data 23/12/2002 con regolamento allegato all'atto notarile di compravendita Notaio Roncarolo rep. 98136 del 23/12/2002, trascritto RG11810/RP8417 in data 27/12/2002, ad oggi non risulta essere presente un Amministratore condominiale, così come riferito dalla proprietà esecutata e da altri 3 proprietari del condominio contattati telefonicamente; inoltre, non è possibile indicare la quota millesimale pertocante alle unità immobiliari in oggetto in quanto tali unità immobiliari derivano dal frazionamento urbanistico del subalterno catastale 14 al quale non è però seguito (oppure non stato possibile rintracciare) il frazionamento millesimale del bene che avrebbe dovuto essere approvato dall'assemblea condominiale; al riguardo è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate tramite PEC in data 18/03/2024 l'esistenza del Condominio "ISOLA" e, qualora esistente in anagrafe tributaria, il nominativo dell'Amministratore; ad oggi non si è avuta risposta alcuna."

L'immobile, 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), viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di

qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

L'immobile (lotto 2), sebbene non sia occupato dal debitore come sopra indicato, risulta parzialmente occupato da beni mobili; pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione dai beni mobili ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, **con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in VERCELLI

Le unità immobiliari sono catastalmente ed urbanisticamente site in comune di Vercelli, via Don Lorenzo Rossi 80 ma di fatto (come desumibile dalla Carta Tecnica Comunale – CTC - del piano regolatore del Comune di Vercelli) in via Casalino Renato senza numero civico. Trattasi di porzione di vecchio

fabbricato industriale avente accesso autonomo dalla via pubblica. L'immobile è censito in Comune di VERCELLI catastalmente al foglio 19 mappale 24 subalterni 42 (lotto 1) e 43 (lotto 2); trattasi di due locali separati ma contigui derivati dal frazionamento di un capannone industriale ed utilizzabili come locale di deposito. Hanno ciascuno una superficie netta di circa 110 mq ed un'altezza minima di circa 5,00 e massima di 6,65 metri; il tetto ha orditura in travetti di cemento armato e copertura in lastre apparentemente in Eternit; pavimenti in battuto di cemento; all'interno sono stati fatti lavori abusivi quali la costruzione di un piccolo wc nel sub 42 (lotto 1), mentre nel sub 43 (lotto 2) sono presenti un piccolo wc ed un locale ad uso ufficio; tali locali aggiunti (wc ed ufficio) non hanno l'altezza minima di 2,40/2,70 metri e quindi, anche solo per questo, sono insanabili ovvero dovranno essere demoliti dall'acquirente. L'area cortilizia antistante il bene ovvero compresa tra la strada pubblica ed il capannone (e catastalmente identificata come sub. 66) così come i cancelli d'entrata sono in possesso ed uso esclusivo di parte esecutata ma sono di proprietà di altra ditta (ovvero della ditta avente causa dal venditore dell'anno 2008) e quindi detta area non è compresa nella attuale vendita della proprietà e non sarà trasferita all'aggiudicatario che potrà comunque continuare ad esercitarne il possesso (sub 66), ferma la possibilità per l'eventuale futuro aggiudicatario di promuovere azione diretta a far valere l'usucapione, con i relativi costi e rischi di causa, a meno che non trovi un accordo con l'attuale proprietà, circostanze che, tuttavia, non interessano direttamente la procedura esecutiva.

I capannoni sono dotati di impianto elettrico ed idrico ma al momento le utenze non risultano allacciate; per quanto riguarda il vano contatori dell'acqua potabile esso è posto sulla via pubblica, mentre per quanto riguarda il vano contatori dell'energia elettrica, lo stesso è stato indicato all'interno della vecchia cabina Enel ma non si hanno le chiavi di accesso.

➤ **Lotto 1 - Bene 1): Fg. 19, Part. 24 sub 42 Categoria D1, RC € 162,00**

Piano T.

Capannone sito in Vercelli via Don Lorenzo Rossi n. 80 ad uso artigianale posto al piano terra.

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011, il fabbricato in oggetto è in area di "I luoghi di lavoro" (vedasi estratti delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA - del piano regolatore comunale - PRGC).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

➤ **Lotto 2 - Bene 2): Fg. 19, Part. 24 sub 43 Categoria D1, RC € 162,00**

Piano T.

Capannone sito in Vercelli via Don Lorenzo Rossi n. 80 ad uso artigianale posto al piano terra.

Destinazione urbanistica: Dall'esame del Piano Regolatore Generale Comunale approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011, il fabbricato in oggetto è in area di "I luoghi di lavoro" (vedasi estratti delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA - del piano regolatore comunale - PRGC).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geom. Andrea Brezza, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

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

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Edoardo Datrino (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet

www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it,
www.reteaste.tv, www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it e
www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile
oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18.30
dal lunedì al venerdì.

Ai fini dell'art.1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà
imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata,
sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli Via Piero
Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail:
cedars@cedarsassociati.it.

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