

**TRIBUNALE DI VERCELLI - E.I. 132/2021**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**IN MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)**

**VI ESPERIMENTO DI VENDITA**

**DATA VENDITA (inizio gara): 30.09.2024, ore 9,30**

**Scadenza della eventuale gara: 08.10.2024, ore 12,00**

\*\*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:

**POP NPLs 2019 s.r.l.**, con sede legale in Conegliano Veneto, Via Vittorio Alfieri n. 1, C.I. e P.I. 05043330264, numero REA n. TV-421175, e per essa, nella sua qualità di mandataria, **Prelios Credit Solutions S.p.A.**, con sede in Milano, Via Valtellina n. 15/17 C.I. e P.I.: 13048380151, con l'avv. Roberto Serantoni del Foro di Pavia C.F.: SRNRRT62L03L219D

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario avv. Elena Boccadoro,

letta l'ordinanza di vendita e di delega,

visti gli artt. 570 e ss. cod. proc. civ.,

**AVVISA**

I - che con ordinanza in data 26.04.2022 del Giudice dell'esecuzione, Dott. Edoardo Gaspari, presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infra descritto ed alle condizioni che seguono;

II – che conseguentemente il Professionista Delegato ha disposto per il giorno **30.09.2024, alle ore 9,30**, nel proprio studio in Vercelli, via Q. Sella n. 2, la vendita senza incanto in modalità telematica asincrona degli immobili infra descritti e per il prezzo che segue:

**LOTTO UNICO**

**Descrizione**

- in piena proprietà nel Comune di Gattinara (VC), in Via Pietro Micca n. 18 e così più precisamente come da perizia del c.t.u. arch. Fulvio Caligaris che di seguito si riporta e a cui si rimanda:

- 1) Catasto terreni del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 2789, area fabbricato demolito di mq. 6, reddito dominicale euro 0,00, reddito agrario euro 0,00;**
- 2) Catasto fabbricati del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 6250 sub. 2, graffata con la particella 6251, categoria A/3, classe 1, di 6 vani, totale 134 mq., totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita catastale euro 303,68, sita in Via Pietro Micca n. 18, piano S1-T-1-2;**
- 3) Catasto fabbricati del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 6256 sub. 1, categoria C/6, classe 2, di 30 mq., totale 38 mq, rendita catastale euro 96,06, sita in Via Pietro Micca n. 18, piano T.**

Tali immobili si trovano all'interno del cortile con accesso da Via Pietro Micca 18, in centro a Gattinara, e i confini della unità abitativa sono: a nord cortile con porzione di fabbricato, mappale 756 di altra proprietà con altro accesso; ad est fabbricato di altra proprietà, contiguo, mappale 790; a sud scala comune e cortile di altra proprietà con diritto di passaggio, mappale 2792; e a ovest fabbricato di altra proprietà, contiguo, mappale 6252.

I confini della autorimessa sono: a nord cortile di altra proprietà con diritto di passaggio, mappale 2792 fabbricato di altra proprietà mappale 6412; ad est fabbricato contiguo di altra proprietà, mappale 2395; a sud fabbricato di altra proprietà contiguo, sempre mappale 6256; e a ovest fabbricato contiguo di altra proprietà, mappale 6255.

I confini del terreno area fabbricato demolito sono: a nord fabbricato contiguo di altra proprietà, mappale 790; ad est fabbricato contiguo di altra proprietà, sempre mappale 790; e a ovest vano scala comune e cortile di altra proprietà con diritto di passaggio, mappale 2792.

L'esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto per la vendita, trattandosi di una unità abitativa con relativa autorimessa.

### **Descrizione dei beni**

Gli immobili si trovano all'interno della Zona A2 del vigente P.R.G.C. del Comune di Gattinara (Centro storico – tessuto di frangia art. 26), dove sono ammessi esclusivamente interventi edilizi di

manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, senza aumento di superficie coperta.

Trattandosi di immobili abitativi può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità Iva, essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione del ripristino.

### **Datazione delle costruzioni**

Trattasi di edifici di antica costruzione, sicuramente molto anteriore al 2 settembre 1967, probabilmente di fine '800 o inizi del '900.

### **Regolarità edilizia**

Gli immobili, di epoca antica, non hanno avuto licenze o concessioni edilizie, neppure a nome della vecchia proprietà, come si è potuto constatare dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara.

Hanno invece avuto pratiche edilizie relative al restauro eseguito nel 2009, presentate al Comune di Gattinara dalla Sig.ra Molinaro Simona.

La prima, D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 6 del 4/2/2009, prot. 1147, riguardava la sistemazione dell'autorimessa con lavori interni (ultimazione lavori del 25/5/2009).

La seconda, D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 24 del 17/3/2009, prot. 2825, riguardava il rifacimento della copertura dell'autorimessa con realizzazione di piccolo servizio igienico all'interno (ultimazione lavori del 25/5/2009).

La terza e ultima, D.I.A. Denuncia di inizio attività n. 27 del 20/3/2009, prot. 2995, riguardava i lavori interni nell'alloggio esistente al piano terra e primo piano, (ultimazione lavori del 25/5/2009).

Al termine dei lavori è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 10/09 del 10/08/2009 (piano terra e primo).

Non vi sono pratiche edilizie per i vani del secondo piano, composto da due vani e un servizio igienico. Pur non avendo certezza della data di realizzazione dei vani del secondo piano, in considerazione della tipologia della porta di ingresso dal balcone e delle finestre del servizio igienico e del vano nord, si può considerare anche questo piano esistente da vecchia data. Pertanto, non viene presa in considerazione la necessità di istanze di sanatoria.

### **Terreno annesso**

Alle unità immobiliari sopracitate, è annesso un terreno (se così si può definire) di soli 6 mq., risultante da demolizione di probabile tettoia, ora non più esistente, anche se attualmente vi sono lastre in ondulux trasparente molto degradato e in parte in fibrocemento, non fissate stabilmente. Tali lastre fittizie potranno solo essere rimosse, riportando i 6 mq. all'origine e cioè non coperti. È limitrofo ad un vecchio pozzo in disuso. L'esperto, rileva che non essendo possibile costruirvi alcunché, in considerazione anche delle ridotte dimensioni (6 mq.) e in considerazione del fatto che all'Ufficio tecnico non è più presente il geometra che predisponeva i certificati di destinazione urbanistica, con tempi molto lunghi per la redazione del documento, si ritiene ininfluenza tale certificato, che comunque evidenzerebbe la non edificabilità del terreno stesso.

### **Identificazione catastale**

In considerazione di quanto sopra, l'immobile è identificato catastalmente con rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, anche rispondenti alle planimetrie catastali presentate dal Geom. Noca Giorgio di Gattinara il 27/3/2009 con dichiarazione protocollo n. VC0039173 e il 25/5/2009 con dichiarazione protocollo n. VC0067559.

### **Descrizione degli immobili.**

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura. È dotato di una scala, sempre in muratura, che serve le due unità immobiliari del primo piano e le due del secondo piano.

Le stanze sono dotate di solaio piano in laterocemento, tranne per la cantina che volta a botte in muratura.

L'autorimessa è coperta in parte con solaio in laterocemento e in parte è a nudo tetto e ha pavimentazione in cemento. L'altezza media interna è di m. 3,45.

Ha all'interno un piccolo servizio igienico con pavimento e rivestimenti in piastrelle ceramiche. Verso il cortile è chiusa con serramento a maglia aperta metallico. È dotata di impianto elettrico e illuminazione.

La copertura delle stanze a falda, è costituita da orditura in legno con soprastante manto in tegole laterizie, mentre la lattoneria è in lamiera. La parte sporgente delle coperture sul balcone, è dotata di sottostante perlinatura in legno.

I serramenti esterni delle stanze sono in legno, con vetro semplice, e le finestre del piano terra e piano primo sono dotate di tapparelle. Le porte interne sono il legno tamburato.

La pavimentazione delle stanze è in piastrelle ceramiche, e i due bagni hanno rivestimenti ceramici. Le altezze interne delle stanze sono di m. 3,25 al piano terra, m. 2,80 al primo piano e m. 2,47 al secondo piano.

Il piano terra e il primo sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione e di impianto di riscaldamento con termosifoni.

Il piano secondo è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, ma senza impianto di riscaldamento, ad esclusione di una stufa a gas.

Il piano terra e il primo sono collegati oltre che dalla scala esterna aperta, da una scala a chiocciola di ridotte dimensioni. Al piano secondo si accede dalla scala esterna aperta.

La superficie lorda del piano terra è di mq. 35 oltre al ripostiglio sottoscala di mq. 2,00 circa.

La superficie lorda del piano primo è di mq. 35 oltre a porzione di balcone di mq. 4,50 circa.

La superficie lorda del piano secondo è di mq. 35 oltre a porzione di balcone di mq. 3,50 circa.

La superficie lorda della cantina è di mq. 36,00.

La superficie lorda della autorimessa è di mq. 35,00.

La zona, in stato di degrado, è dotata di urbanizzazioni primarie ed è all'interno del Centro storico di Gattinara, dove sono presenti tutti i servizi. I vani di abitazione (Foglio 86, particella 6250 sub. 2, graffata con la particella 6251, categoria A/3, classe 1, di 6 vani) sono suddivisi in un vano rettangolare su tre piani fuori terra e uno entro terra.

Lo stato di conservazione è sufficiente, tranne per la cantina, che è pressoché abbandonata, in pessimo stato.

L'esperto ha stimato il valore complessivo del bene pignorato in euro 46.824,00 (quarantaseimilaottocentoventiquattro).

I beni di cui sopra sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Pres. Della Rep. 6 giugno 2001 n.380, con tutte le eventuali

pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Fulvio Caligaris consultabili sui siti di cui infra

## **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA TELEMATICA -**

### **LOTTO UNICO**

**BENE 1) APPARTAMENTO-** Catasto fabbricati del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 6250 sub. 2, graffata con la particella 6251, categoria A/3, classe 1, di 6 vani, totale 134 mq., totale escluse aree scoperte 133 mq, rendita catastale euro 303,68, sita in Via Pietro Micca n. 18, piano S1-T-1-2;

**BENE 2) GARAGE -** Catasto fabbricati del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 6256 sub. 1, categoria C/6, classe 2, di 30 mq., totale 38 mq, rendita catastale euro 96,06, sita in Via Pietro Micca n. 18, piano T;

**BENE 2) - TERRENO** Catasto terreni del Comune di Gattinara (VC), Foglio 86, particella 2789, area fabbricato demolito di mq. 6;

Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance s.r.l. attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

**DATA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA: 30.09.2024 ore 9.30 con termine fino al 08.10.2024 ore 12.00**

**Prezzo base: € bene 14.850,00**

Offerta Minima Accettabile ex. Art. 571 c.p.c. pari al 75% del prezzo base.

Rilancio Minimo in caso di gara: € 500,00.

Termine per il deposito delle offerte: entro le ore 12.00 del giorno lavorativo precedente (escluso il sabato) la data dell'esame delle offerte.

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE / CATASTALI**

Secondo quanto riportato nella relazione di stima redatta dall'esperto Fulvio Caligaris, che qui integralmente si richiama, l'immobile risulta regolare per la l. n. 47 del 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.

Avv. Elena Boccadoro - Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128

[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

Non risultano in essere la certificazione energetica dell'immobile/A.P.E.; non risultano esistenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero. Non vi sono vincoli o contratti di locazione registrati. Si specifica altresì, che in sede di presentazione dell'offerta o in sede di aggiudicazione gli offerenti possono esercitare le facoltà previste dall'art. 560 c.p.c. e pertanto di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 c.p.c. e ss a spese della procedura con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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 all'art. 17, co 5, e all'art. 40, co 6 della L. 47/1985 e ss.). 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).

Gli interessati all'acquisto- escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente per via telematica, personalmente o a mezzo di legale ma solo nell'ipotesi di persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. tramite il modulo "offerta telematica" del ministero della Giustizia consultabile sul portale del gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> nella sezione documenti, sottosezione "portale delle vendite pubbliche". Le offerte di acquisto con i documenti ivi allegati, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso di vendita telematica inviandolo all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. A pena di inammissibilità, l'offerta 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. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti ivi 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. 32/2015 con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio 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 informatici 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. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata a mezzo telefax al seguente numero 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati, ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 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 dal 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 di 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 della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'inizio dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente della procedura, l'indicazione del codice fiscale (qualora l'offerente risieda fuori il 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, comma 2 del D.M. 32 del 26.02.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicatario dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.) in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà altresì contenere (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti):

- L'ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero del lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/i quale/i viene presentata l'offerta;
- L'indicazione del referente della procedura con la data fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza). L'indicazione del codice fiscale dell'offerente (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. 32/2015) o il numero di partita iva ove posseduta;
- L'importo versato a titolo di cauzione sul conto corrente;
- 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 di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste
- L'eventuale recapito di telefonia mobile per ricevere le comunicazioni ove previste
- 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;

All'offerta dovranno essere allegati;

- copia del documento di 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 relativo alla 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015);

- Se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di esclusione del bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- Se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- Se il soggetto è interdetto, un abilitato o un amministrato di sostegno, copia della carta di identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad es. certificato del registro 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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per 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 di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- L'offerta potrà essere presentata anche da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 570 c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui l'avvocato 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, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

- 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.
- L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 intestato alla Procedura Esecutiva N. 132/2021 - IBAN IT45 T053 8510 0010 0000 0002 853 – Banca popolare di Puglia a Basilicata- filiale di Vercelli. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico con causale “Procedura Esecutiva n. 132/2021 R.G.E, lotto unico, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente all'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri ‘accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la predetta tempistica, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente, pari a € 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 telematica” sul portale dei servizi <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento di bolli digitali”.
- In caso di mancata aggiudicazione a seguito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà dal professionista restituito 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 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 indicata.
- Le buste telematiche contenete le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
- Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere disposta a suo favore.

#### Esame delle offerte e modalità della vendita telematica

- L'esame delle offerte e l'eventuale svolgimento della gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
- Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato;

- Verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- Verificherà l'effettivo accredito dell'importo complessivo 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 altre 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 c.p.c.; in tal caso, il professionista delegato procederà alla delibazione 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione 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 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. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di sei giorni lavorativi dal 30.09.2024 alle ore 9.30 fino al 08.10.2024 e terminerà all'ultimo giorno alle ore 12.00.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente di 15 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma solo per un massimo di 4 prolungamenti e quindi per un totale di un'ora.

#### 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 dovrà depositare su conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato;

il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che per qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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;

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 in Vercelli, Via Q. Sella n. 2, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario;

Entro tre gironi dall'aggiudicazione, il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- A) Del verbale di aggiudicazione;
- B) Di tutte le offerte di acquisto formulate unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa;

Entro 5 giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarci agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato dovrà dare altresì notizia tramite pec al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dall'art. 163 disp att. C.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già consegnata una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute fino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice. La pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita verranno pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche del ministero della Giustizia, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) (sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della procedura). L'annuncio di vendita sarà pubblicato anche tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet.

Nel caso in cui l'immobile sia gravato di ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art 41 del D.lgs. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel Contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con Credito Fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione e dall'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese. Per eventuali maggiori informazioni potrà essere contattato il sottoscritto delegato, avv. Elena Boccadoro, con studio in Vercelli, Via Q. Sella n. 2, tel. 0161.255128, e-mail: [elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it)

### **SI PRECISA CHE:**

Che, nel caso in cui gli immobili siano soggetti a certificazione energetica obbligatoria ai sensi della L.R. Piemonte n. 13/2017, ed allo stato gli stessi manchi, è posto a carico dell'acquirente-aggiudicatario degli immobili pignorati, nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo bene a terzi, l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, alla acquisizione della stessa, come previsto dalla normativa vigente.

Avv. Elena Boccadoro - Via Quintino Sella n. 2  
13100 Vercelli – tel. 0161255128

[elena.boccadoro@virgilio.it](mailto:elena.boccadoro@virgilio.it); [elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:elena.boccadoro@ordineavvocativercelli.eu)

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Fulvio Calligaris, consultabile dall'offerente/partecipante sui portali indicati alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene pignorato. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 17, comma 5 e dall'art. 40 comma 6 della L. 47/19985La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. del 06 giugno 2001.n.380, con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dare 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Vercelli, 26.06.2024

Il professionista Delegato

Avv. Elena Boccadoro