

## **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – 2° Esperimento**

esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 56/2023**

promossa da MAGGESE S.r.l. e per essa, quale mandataria, PRELIOS

CREDIT SERVICING S.p.A. presso il

### **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato **DANIELE CAPOLUPO** 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 marzo 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 unico lotto e gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

**prezzo base**

**Euro 170.466,63=**

**Le offerte in aumento** sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad

**Euro 3.000,00=;**

3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, il giorno **10 OTTOBRE 2024** alle ore **9.30**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base**.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- a) il gestore della vendita telematica sia la società Gruppo Edicom S.p.A.
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L’offerente dovrà coincidere con il presentatore, e nel caso di plurimi offerenti con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai

sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

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:

[daniele.capolupo@ordineavvocativercelli.eu](mailto:daniele.capolupo@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; 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 A PENA DI INAMMISSIBILITA':**

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale.**
- **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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- 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, (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo 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 causale "**Proc. Esecutiva n. 56/2023 R.G.E. lotto unico versamento cauzione**", dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione RGE n. 56/2023:**

**IT 35 R060 8510 0000 0000 1003 763**

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.**

**Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **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 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 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 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 e, nel caso tutti gli elementi siano uguali, l'offerente che per primo avrà depo-

sitato 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 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 il **10 OTTOBRE 2024 ore 9.30** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12.00** del **16 OTTOBRE 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

### **AGGIUDICAZIONE**

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta e, nel caso tutti gli elementi siano uguali, l'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 a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente della Procedura di cui sopra il residuo prezzo, dedotta la cauzione, gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione necessari per il trasferimento e le cancellazioni **secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con causale "**Proc. Esecutiva n. 56/2023 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo**", nonché, **sempre secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, 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, salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato. 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.

**Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiricic-**

**claggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.**

\*\*\*\*\*

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.:**

**L'Esperto evidenzia gli immobili di cui alla presente vendita non sono in regola con la normativa urbanistica-edilizia e presentano gravi irregolarità urbanistiche-edilizie e catastali meglio riportate nella perizia dell'Arch. Dorelli che si richiama integralmente e di cui è necessario prendere visione.**

In particolare, in relazione all'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Borgo Vercelli al

- **Fg. 25, part. 548 sub 5 (già part. 401 sub 1), piano S1- T-1, cat. A/7, classe U vani 7,**

L'Esperto evidenzia come l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'Esperto evidenzia in particolare, come la richiesta di agibilità n° 1/2012 del 02/03/2012 n° Prot. non è mai stata rilasciata.

**Vi è la presenza di Ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi del Comune di Borgo Vercelli con it n° Prot. 2313 Reg. Ord. n° 10 del 12/04/2013 ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii.**

L'Esperto evidenzia che in sede di sopralluogo è stata riscontrata la stessa situazione edilizia inficiata dagli abusi già evidenziata a corredo dell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo Vercelli n° 10 del 12/04/2013. Il ripristino dello stato concessionato veniva richiesto tramite Permesso di Costruire in sanatoria (parziale) n° 61/2013; al quale non si è data attuazione pratica, ma che propone progettualmente il completo ripristino allo stato iniziale dei luoghi del piano

sottotetto, trascurando la situazione abusiva al piano seminterrato.

Al fine di definire il costo dei ripristini per riportare la situazione allo stato originale, l'Esperto ritiene di dover contemplare il completo ripristino dei luoghi allo stato concessionato, in modo di poter garantire la medesima superficie utile lorda consentita in sede di autorizzazione.

Quanto alla situazione urbanistica il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" – Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto edilizio esistente"

**Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.**

**Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Arch. Dorelli che di cui è necessario prendere visione con attenzione per partecipare alla presente vendita per la particolarità degli abusi edilizio-urbanistico segnalati, per la presenza dell'Ordinanza di Demolizione del Comune di Borgo Vercelli che potrebbe incidere sulla vendita e anche per la verifica di tutti i costi stimati per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.**

In relazione all'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Borgo Vercelli al

- **Fg. 25, part 548 sub 4 (già. 401 sub 1), piano T, Cat. C/7, cl. U, mq 56**

l'Esperto segnala che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Esperto indica che dalla planimetria allegata al P.d.C. 76/08 si rileva che la medesima tettoia è posizionata sul confine Sud-Ovest del lotto di terreno



coincidente con il mappale 548 del foglio 25 del comune censuario di Borgo Vercelli, aventi dimensioni 7,00 m x 6,00 m. Nella D.I.A. (in sanatoria), 24/12, veniva modificata la posizione della tettoia principale verso Nord-Ovest di circa 2,4 m, e veniva aggiunto un nuovo corpo di fabbrica indipendente, ad unico spiovente, verso l'accesso carraio, ricoperto in materiale plastico, ma comunque sostenuto da pilastri. Non è stato possibile reperire il Certificato di Collaudo Finale che avrebbe dovuto essere redatto dal tecnico direttore dei lavori.

All'atto del sopralluogo si è rilevato la traslazione areale della tettoia principale, ma non vi è traccia della partizione di tettoia aggiunta. Le misure rilevate non risultano conformi nè con quanto riscontrato nelle tavole edilizio-urbanistiche e neppure per quanto riguarda la planimetria catastale.

La superficie rilevata è minore di quella strutturata.

Quanto alla situazione urbanistica il lotto in esame di stima risulta inserito in "Ambito Residenziale - Consolidato" – Edifici isolati su lotto, afferente all'art. 23 delle N.T.A. come "Il tessuto 33 di 58 edilizio esistente"

**Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.**

**Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Arch. Dorelli che di cui è necessario prendere visione con attenzione per partecipare alla presente vendita per la particolarità degli abusi edilizio-urbanistico segnalati, per la presenza dell'Ordinanza di Demolizione del Comune di Borgo Vercelli che potrebbe incidere sulla vendita e anche per la verifica di tutti i costi stimati per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.**

In relazione all'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Borgo Vercelli al

- **Fig. 25, part. 548 sub 2 (già 401 sub 2), piano T, cat C/6, cl. 3, mq 41**

L'Esperto segnala che l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Esperto evidenzia che la richiesta di agibilità n° 1/2012 del 02/03/2012 n° Prot. 973 non è mai stata rilasciata.

**Vi è la presenza di Ordinanza di ingiunzione a demolire opere edilizie abusive e ripristino dei luoghi del Comune di Borgo Vercelli con it n° Prot. 2313 Reg. Ord. n° 10 del 12/04/2013 ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n° 380/01 e ss.mm.ii. in merito agli immobili oggetto di pignoramento.**

In sede di sopralluogo l'Esperto evidenzia che è stata riscontrata la stessa situazione edilizia inficiata dagli abusi già evidenziata a corredo dell'ingiunzione n° 2313 Protocollo del Registro Ordinanze del Comune di Borgo Vercelli n° 10 del 12/04/2013. Il ripristino dello stato concessionato veniva richiesto tramite Permesso di Costruire in sanatoria (parziale) n° 61/2013; al quale non si è data attuazione pratica, ma che propone progettualmente il completo ripristino allo stato iniziale dei luoghi del piano sottotetto, trascurando la situazione abusiva al piano seminterrato. Nello specifico veniva ulteriormente evidenziata la chiusura dell'autorimessa verso l'esterno mediante parete in laterizio con eliminazione del portone di accesso carraio e fossa in una porta pedonale e di una finestra. Inoltre è presente una seconda parete di divisione dell'autorimessa a formare due locali idonei alla

residenza. **Questi abusi sono, con tutta probabilità, realizzati successivamente alla data del sopralluogo di accertamento dei funzionari del Comune di Borgo Vercelli, in quanto allora non evidenziati.**

Quanto alla situazione urbanistica il lotto in esame di stima risulta inserito in “Ambito Residenziale - Consolidato” – Edifici isolati su lotto, afferente all’art. 23 delle N.T.A. come “Il tessuto edilizio esistente”.

**Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.**

**Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell’Arch. Dorelli che di cui è necessario prendere visione con attenzione per partecipare alla presente vendita per la particolarità degli abusi edilizio-urbanistico segnalati, per la presenza dell’Ordinanza di Demolizione del Comune di Borgo Vercelli che potrebbe incidere sulla vendita anche per la verifica di tutti i costi stimati per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.**

**Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l’immobile risulta attualmente libero.**

Gli immobili, 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

**Gli immobili presentano delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà avvalersi, se del caso e ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.**

**Si richiama in ogni caso integralmente la perizia dell'Arch. Dorelli che di cui è necessario prendere visione con attenzione per partecipare alla presente vendita per la particolarità degli abusi edilizio-urbanistico segnalati, per la presenza dell'Ordinanza di Demolizione del Comune di Borgo Vercelli che potrebbe inficiare la vendita e anche per la verifica di tutti i costi stimati per le regolarizzazioni urbanistiche, edilizie e catastali.**

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.

\*\*\*\*\*

**Quanto allo stato di occupazione, si precisa che l'immobile risulta attualmente libero.**

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 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 **BORGO VERCELLI (VC) Via delle Rose n. 7**

Quanto al bene distinto al N.C.E.U. di Borgo Vercelli

- **Fg. 25, part. 548 sub 5, piano S1- T-1, cat. A/7, classe U, cons  
vani 7, Rendita Euro 831,50**

e al Catasto Terreni Fg. 25 part. 548 Ente Urbano

Trattasi di villino organizzato ad unica unità immobiliare avente caratteristiche di fabbricato indipendente di tipo economico.

Confini meglio riportati nella perizia dell'Esperto.

Quanto al bene distinto al N.C.E.U. di Borgo Vercelli

- **Fg. 25, part 548 sub 4, piano T, cat. C/7, classe U, cons mq 56,**

**Rendita 34,71**

e al Catasto Terreni Fg. 25 part. 548 Ente Urbano

Trattasi di tettoia aperta su quattro lati adibita a ricovero veicoli.

Confini meglio riportati nella perizia dell'Esperto.

Quanto al bene distinto al N.C.E.U. di Borgo Vercelli

- **Fg. 25, part. 548 sub 2, piano S1, cat C/6, classe 3, cons mq 41,**

**Rendita 122,81**

e al Catasto Terreni Fg. 25 part. 548 Ente Urbano

Autorimessa posta al piano seminterrato sottostante planimetricamente

l'unità immobiliare principale raggiungibile tramite rampa di accesso, e

passaggio sottostante la tettoia aperta

Confini meglio riportati nella perizia dell'Esperto.

**Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dall'Arch. Dorelli, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui risulta necessario prendere attenta visione.**

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. Daniele Capolupo (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: [cedars@cedarsassociati.it](mailto:cedars@cedarsassociati.it)), sul sito internet

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),

[www.tribunale.vercelli.giustizia.it](http://www.tribunale.vercelli.giustizia.it), [www.reteaste.tv](http://www.reteaste.tv), [www.casa.it](http://www.casa.it),  
[www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.subito.it](http://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 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](mailto:cedars@cedarsassociati.it).

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in  
Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore  
9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle  
vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni  
nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli  
stessi alle vendite telematiche.

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.

Vercelli 11 luglio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Capolupo