

**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2022 R.G.E.**

**Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”**

**QUINTO ESPERIMENTO**

con delega all'Avv. Federica La Scala del Foro di Vercelli

\*\*\*

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da RED SEA SPV S.r.l. (P.IVA 04938320266) e per essa la procuratrice PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Federico Cervetti del Foro di Alessandria (C.F. CRVFRC68H23A052D)

\*

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12

\*

L'Avv. **FEDERICA LA SCALA**, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 iscritta all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento in data 8 marzo 2023, integrato con provvedimento in data 12 maggio 2023 che definisce l'oggetto del compendio pignorato **con espunzione del subalterno 8 (come meglio precisato di seguito)**

**RILEVATO**

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, vendita richiesta dal creditore sopra menzionato, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile, che il quarto esperimento di vendita fissato per il 25 luglio 2024 è andato deserto,

## AVVISA

che il giorno **14 novembre 2024 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12, si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili sotto descritti:

**lotto unico**: per il prezzo base stabilito in **€ 21.832,04** (euro ventunmilaottocentotrentadue/04)

**Offerta minima** (75% del prezzo base): **€ 16.374,03** (euro sedicimilatrecentosettantaquattro/03)

**Rialzo minimo in caso di gara**: € 500,00 (euro cinquecento/00)

## OGGETTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Geom. Aldo Di Bernardo (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, **sì come integrata e modificata dalla "nota integrativa - aggiornamento stima" e relativo allegato del 4 maggio 2023 a seguito della quale il G.E. ha dichiarato con provvedimento del 12 maggio 2023 l'espunzione del seguente immobile: area urbana (porzione di cortile di mq 55) identificato al NCEU - Fabbricati al fg. 51, mapp. 404, subalterno 8 cat. F/1, dal compendio pignorato e posto in vendita**)

\*

## DESCRIZIONE IMMOBILE

**LOTTO UNICO** – In Comune di Crescentino, fraz. San Genuario costituito dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano 1° e 2°
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Crescentino (VC) - via Cavour, 50, piano T-1S

DESCRIZIONE BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CRESCENTINO (VC) - VIA CAVOUR, 50, PIANO 1° E 2° BENE N.1 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al P1° di mq 100 calpestabili, OCCUPATO, con corrispondente sottotetto (NON abitabile), composto da soggiorno/ingresso con balcone, ampia cucina con ripostiglio, n. 2 camere, wc, disimpegno e ballatoio interno. Pertinenze: n. 1 sedime di mq 98 e n. 1 autorimessa nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico. Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 2)

BENE N.2 di 2 - intera quota di proprietà In un contesto bifamiliare del centro urbano della Frazione San Genuario del Comune di Crescentino VC, via Cavour, 50: Appartamento al PT di mq 100 calpestabili, DISABITATO, con n.2 vani cantina sottostanti di circa mq 45, composto da n. 3 grandi vani, piccola camera da letto, wc, disimpegno e piccolo sedime nel cortile interno. L'immobile, di fatto, risulta ad uso deposito e non idoneo allo scopo abitativo per mancanza di impianto di riscaldamento e superficie aero-illuminante insufficiente. Pertinenze: n. 1 autorimessa e sovrastante deposito (ex fienile) nel cortile interno confinanti con altre proprietà facente parte di un altro corpo di fabbrica-rustico. Si segnalano circa 5.500,00 complessivi di costi da assoggettare all'acquirente relativi a pratiche di regolarizzazione edilizia e conseguente regolarizzazione catastale per difformità riscontrate (costi comprendenti anche per il bene n. 1).

### **Descrizione catastale**

Il complesso immobiliare è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino:

quanto al bene n. 1

- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **4** zona cens. 2 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 6 vani Rendita: Euro 136,65; superficie catastale: 246 mq
- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **9** Categoria F1, Consistenza 98 mq
- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **12** zona cens. 2 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq Rendita: Euro 35,95 €, superficie catastale: 31 mq

L'immobile è venduto in piena proprietà dell'intero.

\*

quanto al bene n. 2

- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **3** zona cens. 2 Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 5,5 vani Rendita: Euro 125,27 €, superficie catastale: 154 mq
- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **7** zona cens. 2 Categoria F1,
- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **11** zona cens. 2 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq Rendita: Euro 35,95 €, superficie catastale 31 mq
- Foglio 51 Particella 404 Subalterno **15** zona cens. 2 Categoria C/2, Classe U, Consistenza 35 mq Rendita: Euro 36,15 €, superficie catastale 33 mq

L'immobile è venduto in piena proprietà dell'intero.

\*

### **Confini**

BENE n. 1 - Appartamento a P1° censito NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 4 (già mapp. 133 sub. 25) confina con vuoto su via Cavour, vano scala comune (sub.1), vuoto su cortile (sub. 7 e 6 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà). - P. sottotetto (relativa pertinenza dell'immobile precedente e censito anch'esso al sub.4) confina con vuoto su via Cavour, altra proprietà (sub. 5), vano scala comune (sub.1), vuoto su cortile (sub. 7 e 6 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà). - Autorimessa PT censita NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 12 (già mapp. 133 sub. 8)

confina altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 11 dello stesso mappale), via Adua, altra proprietà (sub. 13 dello stesso mappale) e sedime di altra proprietà (sub. 10 dello stesso mappale) quale CORTILE COMUNE. - Area urbana censita NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 9 (già mapp. 133 sub. 16 e 17) confina con sedime di medesima proprietà non oggetto di esecuzione (sub. 8 dello stesso mappale), nonché con sedimi di altre proprietà (mapp. 407, mapp. 288, mapp. 241) e mapp. 404 sub.10 quale CORTILE COMUNE.

BENE n. 2 - Appartamento a PT con piccolo sedime interno formanti un corpo unico, censiti NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 3 e 7 (già mapp. 133 sub. 23 e 15) confinano con via Cavour, vano scala comune (sub.1), sedime di altra proprietà non oggetto di esecuzione (sub. 8 dello stesso mappale) e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà). - n. 2 Cantine al seminterrato (relativa pertinenza dell'immobile precedente e censito anch'esso al sub.3) confina via Cavour, vano scala comune (sub.1), terrapieno e mapp. 241 dello stesso foglio (altra proprietà). - Autorimessa PT censita NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 11 (già mapp. 133 sub. 7) confina altra proprietà (mapp. 405 sub. 2), via Adua, altra proprietà ma oggetto di esecuzione (sub. 12 dello stesso mappale) e sedime di altra proprietà (sub. 10 dello stesso mappale) quale CORTILE COMUNE. - Deposito A P.1° (ex fienile sovrastante all'immobile precedente), censito NCEU Fg 51 mapp. 404 sub. 15 (già mapp. 133 sub. 29) confina con altra proprietà (mapp. 405 sub. 4), vuoto su via Adua, altra proprietà (mapp. 404 sub. 16) e vuoto su sedime di altra proprietà (mapp. 404 sub. 10) ovvero CORTILE COMUNE.

\*

## **OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **Relativamente allo stato di occupazione**

L'immobile è occupato dagli esecutati, che risultano avere la residenza presso via Cavour n. 50.

In particolare:

L' Appartamento al primo piano (immobile principale del Bene n. 1) risulta occupato dai genitori e la sorella dell'esecutato a titolo gratuito.

L' Appartamento al piano terra (immobile principale del Bene n. 2) risulta non abitato, libero da persone, ma non da cose.

### **Vincoli ed oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **Relativamente alla situazione edilizia e catastale**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma 5, e all'art. 40 comma 6 della L. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni.)

Sul punto, con riferimento agli immobili identificati come bene n. 1 e n. 2 il CTU riferisce che:

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche effettuate dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino (VC), al fine di verificare la legittimità dei fabbricati oggetto di esecuzione, è emersa la seguente documentazione, intestata esclusivamente a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nдр soggetti diversi dagli esecutati):

CONCESSIONE EDILIZIA n. 9/77 del 25/04/1977 per "Sistemazione interna fabbricato" indirizzo: via Cavour;

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 12/86 n. prot. 2686 del 15/04/1986 per “rifacimento intonaco e tinteggiatura facciata”, indirizzo: via Cavour;

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 14/89 n. prot. 2687 del 14/06/1989 per “rifacimento parte intonaco e tinteggiatura facciata”, indirizzo: via Cavour;

CONCESSIONE ED. in sanatoria n. 101/C (legge 47/85) del 12/02/1990.

Il CTU precisa altresì che

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**L'immobile identificato come bene n. 1 risulta agibile (refuso in perizia) e in buono stato di conservazione, mentre quello identificato come bene n. 2 risulta inagibile.**

Il perito estimatore, precisa altresì testualmente che dal confronto tra quanto appurato durante il sopralluogo con le uniche tavole acquisite, relative alla Concessione edilizia del 1977 citata (unica pratica edilizia reperita consistente in opere di modifica), si sono riscontrate le seguenti irregolarità (opere non autorizzate):

- appartamento a P1° - BENE N. 1 (Fg 51 mapp. 404 sub. 4): presenza di tramezza con creazione di vano ripostiglio; chiusura e apertura (spostamento) di porta di ingresso abitazione; errato posizionamento parete divisoria tra disimpegno, wc e camera.
- appartamento a PT - BENE N. 2 (Fg 51 mapp. 404 sub. 3) presenza di tramezza con creazione di guscio per ingresso - lato via Cavour e chiusura porta interna; restringimento finestra e porta finestra lato cortile. Presenza di porticato (non autorizzato) posto all'interno cortile e addossato al fabbricato; sorretto da n. 2 pilastri in mattoni pieni (35x35) con orditura in legno (ad una falda) e sovrastante manto in coppi, la cui superficie lorda è

di circa mq 9,00 (h media 2,50 circa). Dal consulto con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino in riferimento a quest'ultima irregolarità riscontrata, è emerso che la stessa non può essere sanata in quanto tali opere non sono previste all'interno del centro storico della frazione San Genuario; pertanto, l'acquirente dovrà provvedere alla demolizione del manufatto.

Infine, per regolarizzare la situazione edilizia degli immobili, formanti il LOTTO UNICO, si dovrà eseguire una SCIA in SANATORIA comprendente i seguenti costi: sanzione stimata € 1.032,00; costo onorari stimati della pratica del professionista di € 1.800,00 + iva (€ 2.196,00); diritti di segreteria: € 100,00 costi di smantellamento porticato di mq 9: € 500,00 iva incl.; la SOMMA delle voci sopraelencate è pari ad € 3.828,00 (3.328,00+ 500,00) che per vari ed eventuali si arrotonda ad € 4.000,00 iva inclusa relativa alle spese totali per la regolarizzazione edilizia.

#### **Relativamente alla situazione urbanistica**

Il CTU riferisce che, la destinazione urbanistica dell'immobile contraddistinto sulla mappa terreni del Comune censuario di Crescentino, al foglio 51 map-pale n. 404 su cui insistono, tra gli altri, gli immobili oggetto di pignoramento è precisata nel Certificato di Destinazione urbanistica del 19.10.2022 allegato.

#### **Relativamente alla situazione ipotecaria**

Da quanto indicato dal perito nei propri elaborati, nonché dalla documentazione ipocatastale aggiornata, emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di vendita:

##### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Credito

Isritto a Vercelli il 04/08/2004 Reg. gen. 8786 - Reg. part. 2079 Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC)

Data: 29/07/2004

N° repertorio: 76271 e N° raccolta: 16342

Note del perito estimatore: In questa formalità vengono colpiti gli immobili oggetto di perizia eccetto l'Area urbana censita al Fg 51 mapp. 404 sub. 12 (già Fg 51 mapp. 133 sub. 8) in quanto acquistata nel 2005 a seguito di Atto di permuta.

#### Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 05/07/2022

Reg. gen. 6270 - Reg. part. 4981

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa altresì che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (precedente) agisce per il tramite della sua mandataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cessionaria del credito in forza di atto di cessione di crediti pecuniari in blocco del 6.6.2018 per la

\*

#### **DETERMINA**

le seguenti

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., tramite il modulo web

“Offerta Telematica” del Ministero di Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato: **[www.astetelematiche.it](http://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'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia [offerta.mvp@dgsia.giustiziacert.it](mailto:offerta.mvp@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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo fax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec federica.lascalea@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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni 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 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 ovvero nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dallo 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. n. 32 del 26.02.2015 o della partita Iva; nell'ipotesi di persona coniugata i dati del coniuge, il regime patrimoniale dei coniugi (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c. allegandola all'offerta); in caso di offerta presentata per conto e in nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato, o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) 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.. 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 delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per cui ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autenticata della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.**

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine ed 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 (non soggetto a sospensione feriale), con

possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto avvocato 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 le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero del 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 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 necessariamente allegati, a pena di inammissibilità dell'offerta stessa:**

1. copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. 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;
3. la richiesta di agevolazione fiscali (a titolo esemplificativo, c.d. "prima casa" e/o ove possibile c.d. "prezzo di valore");
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e copia

del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione del versamento del prezzo);

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

6. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

7. se l'offerente partecipa per conto di una società o persona giuridica, dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore di tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente, procura o atto di nomina da cui risulti l'attribuzione di tali poteri;

8. 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 casella di posta elettronica certificata;

9. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;

10. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che

dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

**In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può 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 attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e s.s., 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.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva n. 79/2022 al seguente IBAN:**

**IT97D0538710001000003812304**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 79/2022 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il sottoscritto delegato non dovesse riscontrare 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 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 dell'offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento bolli digitali”.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto delegato al soggetto offerente non aggiudicatario. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica 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 di un mero presentatore per la trasmissione della stessa.

L'offerta d'acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  (un quarto) rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura minima sopra indicata.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore incaricato: **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopraindicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato

**([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)),** accedendo alla stessa con le credenziali personali

ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il sottoscritto 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 comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- in caso di più offerte provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari dichiarando l'apertura della gara.

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

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

In caso di **unica offerta**:

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti del c.p.c.; in tal caso il sottoscritto 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 verrà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto: dell'entità del prezzo offerto, 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 sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.

Il sottoscritto Delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (ciò, 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 Delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 14 novembre 2024 al 20 novembre 2024 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.**

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato 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.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali,

nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicate dallo stesso professionista entro 10 giorni dall'aggiudicazione). Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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..

Il Tribunale di Vercelli, alla data di relazione del presente avviso, non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., consistenti nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

\*\*\*\*

### **MODALITA' DEL TRASFERIMENTO**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 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; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità,

né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; **sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e spese, anche di carattere fiscale, relativi alla presente vendita e alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.**

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

#### **CUSTODIA**

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 (tel. 391.7669796 – e-mail: avv.federicalascale@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a

garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

#### **VARIE**

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 tel. 391.7669796 e-mail: [avv.federalascal@gmail.com](mailto:avv.federalascal@gmail.com),

PEC [federica.lascala@ordineavvocativercelli.eu](mailto:federica.lascala@ordineavvocativercelli.eu)

Si precisa inoltre che **al primo piano del Tribunale di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 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.**

Vercelli, lì 13 agosto 2024

(Il Professionista Delegato)

Avv. Federica La Scala