

Studio Legale
Avv. Andrea Zavanone
Via Vigliani, 25 – Casale Monf.to (AL)
Telefono 0142-71979 Fax 0142-74677

TRIBUNALE DI VERCELLI

2°AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Esecuzione immobiliare 12/2024

Il sottoscritto avvocato Andrea Zavanone, Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nella procedura esecutiva n.12/2024, letta l'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Edoardo Gaspari del 17/09/2024, visti gli artt.490 e 569 e segg. c.p.c., vista la vendita deserta del 17/12/24,

AVVISA

che il giorno **27/02/2025 alle ore 16:00** presso il proprio Studio in Casale Monferrato (AL), via P.O. Vigliani n.25, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa del 28/08/2024, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di negozio e pertinenze in Vercelli (VC) via Balbo n.17/G, in edificio del Condominio "Balbo", costituito da unità immobiliare, al piano terreno, composta da negozio con soprastante soppalco, retronegozio con soprastante vano tecnico, gabinetto, ripostiglio e, al piano interrato, cantina.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene sono, partendo da nord ed in senso orario: - mapp. 845, via Fratelli Laviny, via Cesare Balbo, mapp. 841.

Le coerenze del negozio e della cantina, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente: - mapp. 845, vano scala condominiale, via Fratelli Laviny, via Cesare Balbo, altro negozio sub. 5;

- locale contatori condominiale, altra cantina sub. 18, area manovra condominiale delle rimesse, corridoio condominiale.

Il bene pignorato è inserito in un più ampio fabbricato condominiale a destinazione d'uso mista, segnatamente al piano terra commerciale ed ai piani superiori residenziale, ubicato in zona centrale, a sei piani fuori terra, libero su due lati, con accesso pedonale e carraio dalla via Fratelli Laviny. Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione

della fine degli anni '60; le condizioni di manutenzione e conservazione, in generale, sono più che buone.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni di laterizio, intonacate al civile ovvero rivestite con piastrelle ceramiche di colore beige, eccettuato il piano terreno che presenta ampie superfici vetrate ed eleganti rivestimenti metallici di colore nero; i balconi, con ringhiere in ferro, sono interamente o parzialmente incassati; i serramenti ai piani superiori hanno elementi distintivi a vista quali i copri avvolgibili in metallo ed una fascia verticale in alluminio anodizzato color oro che riprende la veniciatura degli infissi, sempre in alluminio, al piano terreno.

I pavimenti dei vani comuni sono in marmo, così come lo sono i rivestimenti delle pareti; al piano interrato i divisori sono invece solamente intonacati ed i pavimenti sono in battuto di cemento.

Il bene si trova ubicato nel centro storico di Vercelli, in una zona strategica e di pregio per una attività commerciale; situato al piano terreno, con doppia esposizione ad angolo sud-est / nord-est, è accessibile direttamente tramite un ingresso pedonale dalla via Cesare Balbo n. 17/G; il locale principale, destinato al contatto diretto ed alla vendita con il pubblico, è altresì caratterizzato dalla presenza di un c.d. soppalco di arredo con doppia rampa scale; a completamento, sono presenti un retronegozio con soprastante vano tecnico (quest'ultimo accessibile esclusivamente dal soppalco), un gabinetto ed un ripostiglio, nonché una piccola cantina al piano interrato.

La pianta del bene ha planimetria irregolare ed il rettangolo ad essa circoscritto ha dimensioni lorde pari a 15,20 m · 11,50 m; le altezze interne sono pari a 4,26 m nel negozio (di cui 2,20 m sotto soppalco, 0,10 m spessore soppalco e 1,96 m sopra soppalco), pari a 4,44 m nel retronegozio (di cui 2,28 m retronegozio piano terreno, 0,20 m spessore solaio e 1,96 m vano tecnico piano soppalco), pari a 4,44 m nel ripostiglio e pari a 1,80 m nel gabinetto. La superficie netta calpestabile è pari a ca. 94 m². La cantina pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituita da un piccolo vano, con porta metallica di accesso e senza finestre perimetrali; la pianta ha dimensioni lorde pari a 1,90 m · 0,95 m, con altezza interna pari a 2,20 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 1 m².

Il soppalco è realizzato in legno, mentre l'orizzontamento nel retronegozio presenta struttura portante con travi in acciaio; le scale di accesso sono in acciaio, mentre il parapetto è in vetro. Le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite e verniciate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico al piano terreno ed in legno al piano soppalco; sono presenti due lavandini, di cui uno nel ripostiglio, ed un vaso sanitario. In generale tutte le finiture presenti, in particolar modo nel locale principale, sono estremamente personalizzate e di elevata qualità.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con pompa di calore aria-aria, oltre ad un radiatore elettrico ed un estrattore di aria situati nel gabinetto, l'impianto per la produzione acqua calda sanitaria mediante boiler, elettrico (con altresì sistema di illuminazione esterna mediante faretti installati sulla veletta condominiale), idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni di conservazione del bene appaiono più che buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

Dati catastali: Comune di Vercelli, C.F. Foglio 94 mappale 2339 sub. 6 Via Cesare Balbo, 17/G, cat. C/1 mq. 93 m², r.c.€ 4.471,64

Regolarità edilizia: L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Archivio Edilizio del Comune di Vercelli ha permesso di individuare come la costruzione del fabbricato e dunque del bene pignorato sia iniziata successivamente al 02/09/1967. I lavori sono stati formalmente iniziati il 21/02/1969 in forza di licenza di costruzione n. 3082/A del 26/08/1968, previa completa demolizione dei fabbricati precedentemente esistenti. Successivamente, lo stesso bene è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi:

Licenza di costruzione n. 3082/A del 26/08/1968 Costruzione di fabbricato in condominio da erigersi in via C. Balbo ang. Via F.lli Laviny

Licenza di costruzione n. 3082/A del 20/05/1970 Varianti al progetto di condominio in via Balbo e concessione occupazione sottosuolo

Autorizzazione di usabilità n. 780 del 26/10/1970 reg. n. 83

Manutenzione ordinaria n. 4-OM/2006 dell'11/01/2006

Sostituzione serramenti delle vetrine, sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni, tinteggiatura ambienti interni, adeguamento funzionale degli impianti

Denuncia di inizio attività n. 107/2006 del 10/03/2006 Realizzazione di soppalco e modifiche interne.

Denuncia di inizio attività n. 178/2006 del 12/04/2006 Realizzazione insegna per negozio, posa capottine fisse e faretti illuminazione esterna

Rispetto ai titoli abilitativi presentati, le opere sono state realizzate in parziale difformità, e non è quindi possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica del bene.

Rispetto alla licenza di costruzione n. 3082/A e successiva variante: la cantina realizzata risulta essere di dimensioni inferiori rispetto a quanto autorizzato

Rispetto alla DIA n. 107/2006: l'altezza interna al piano soppalco è lievemente inferiore rispetto a quanto dichiarato; l'orizzontamento realizzato nel retronegozio, costituito da una struttura portante con travi in acciaio e pavimento in legno e suddividente l'originaria volumetria in due nuovi volumi autonomi ed interamente chiusi, non risulta essere stato autorizzato; è ragionevole ipotizzare che sia stato compiuto contestualmente alla realizzazione del soppalco nell'anno 2006

Rispetto alla DIA n. 178/2006: le capottine esterne previste in progetto non risultano essere state realizzate, mentre le preesistenti sono state rimosse.

Il recente DL 29 maggio 2024 n. 69, convertito nella Legge n. 105 del 27 luglio 2024,

introduce delle modifiche di rilievo al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in particolare:

- all'art. 34 è introdotta una deroga, con efficacia retroattiva, che concede un incremento variabile delle tolleranze costruttive ordinarie, dal 2% fino al 5%, in virtù della superficie utile assentita con il titolo edilizio che ha abilitato l'intervento e della data di ultimazione dell'intervento, necessariamente anteriore al 24/05/2024;
- sempre all'art. 34 è previsto che l'applicazione delle tolleranze costruttive nella misura del 2% è valevole anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari;
- all'art. 36-bis nei casi di parziale difformità, ai fini del conseguimento del titolo in

sanatoria, è ammessa anche una nuova verifica di doppia conformità “semplificata”: urbanistica, riferita al momento di presentazione della domanda di sanatoria, e edilizia, riferita al momento della realizzazione della difformità.

Nel caso di specie, la tolleranza costruttiva da applicarsi all’unità immobiliare avente superficie utile (superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre) assentita dal titolo edilizio (realizzato entro il 24/05/2024) che ha abilitato l’intervento (DIA 107/2006) inferiore a 100 m² è pari al 5%.

Le difformità rilevate per la cantina e per le capottine rientrano nella nozione normativa di *tolleranze esecutive*, mentre quelle del soppalco nella definizione di *tolleranze costruttive* sia nel limite del 2% sia nel limite maggiorato del 5%, e possono essere dichiarate contestualmente alla presentazione di un titolo abilitativo; circa la cantina, anche il Condominio Balbo ne dovrà essere firmatario, in quanto il reale assetto distributivo ha effetto anche i contigui locali comuni.

Sull’orizzontamento del retronegozio occorre, invece, effettuare un’ulteriore disamina, in ragione degli effetti che lo stesso origina nelle porzioni di volumetria al piano terreno ed al piano primo e di come gli stessi possano collocarsi nel quadro normativo vigente.

In primo luogo, è importante precisare che, per la tipologia di caso in esame, le previsioni urbanistiche e edilizie ad oggi sono rimaste invariate rispetto a quelle vigenti alla data di realizzazione della parziale difformità.

Dal punto di vista urbanistico, l’unità immobiliare ricade ne “*Le case del centro storico*” ove sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B che contemplano anche un eventuale aumento di superficie utile lorda all’interno della volumetria già assentita.

Dal punto di vista edilizio, invece, l’intervento realizzato riduce l’altezza interna del retronegozio al piano terreno a 2,42 m (è opportuno precisare che l’altezza al di sotto delle putrelle è pari a 2,28 m) e del sovrastante locale tecnico al piano primo a 2,00 m. Sul punto, l’art. 50 del Regolamento edilizio vigente all’epoca è applicabile ai “locali abitativi” e pertanto lo stesso può considerarsi di ausilio ai fini di una valutazione per analogia.

Considerando, come altezza interna del retronegozio al piano terreno, quella media (non ricorrendo il caso del solaio nervato che richiede espressamente la misura “sottotrave”), ricavata dal rapporto tra volume netto e superficie netta, il locale si

trova nelle condizioni di disporre dei requisiti per mantenere l'attuale destinazione d'uso e continuare a svolgere la funzione di collegamento con il gabinetto; diversamente, il locale al piano primo deve invece essere qualificato come mero "locale tecnico".

Concludendo, il regime normativo vigente e recentemente innovato, fermo restando l'interpretazione dello stesso e le prassi che, tempo per tempo, dovranno strutturarsi e consolidarsi, permette la regolarizzazione delle difformità riscontrate, in quanto gli effetti edilizi ed urbanistici ne risulterebbero verificati in aderenza al relativo dettato.

Le considerazioni esposte in merito all'iter di regolarizzazione sono state condivise con l'Ufficio Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Vercelli. È necessaria, in ogni caso, un'ulteriore concertazione per la definitiva condivisione dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

Il titolo abilitativo richiesto per la regolarizzazione è una SCIA in sanatoria, corredata altresì da una denuncia postuma delle opere strutturali; in tale titolo potranno essere inserite anche le difformità minori prive di rilevanza e relative alle capottine, alla cantina ed al soppalco. Le prestazioni professionali, comprensive di diritti di segreteria, sono stimate in € 4.500. L'oblazione, prevista pari al doppio dell'incremento del valore venale dell'immobile a seguito dell'intervento (da valutarsi da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle entrate) e ricompresa tra € 1.032 e € 10.328, è ipotizzata nella misura minima di € 1.032, in quanto la superficie del locale tecnico al piano primo non concorre all'incremento di valore, ed in tal senso lo stesso non è stato valorizzato nella successiva stima del bene.

Regolarità urbanistica: Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciato, in quanto trattasi di fabbricato con terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 m².

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vercelli è stato approvato, con DGR n. 18-2704 del 12/10/2011 e pubblicato sul BUR n. 42 del 20/10/2011; successivamente, con DCC n. 75 del 28/11/2012, sono stati approvati gli elaborati coordinati a seguito delle modificazioni introdotte "ex officio" dall'allegato alla DGR, oltre che corretti errori materiali art. 17 c. 8 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

La documentazione integrale del PRGC attualmente vigente è stata integrata successivamente anche con le modifiche apportate dai seguenti atti:

- DCC n. 89 del 18/12/2013, con la quale è stata approvata la variante semplificata ai sensi dell'art. 17-bis della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- DCC n. 126 del 25/10/2018, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi del PRGC ai sensi dell'art. 17, c. 12 lett. H della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- DCC n. 81 del 27/11/2019, con la quale è stato approvato l'aggiornamento degli elaborati normativi del PRGC (correzione errore materiale) ai sensi dell'art. 17, c.12 lett. h della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente:

La città consolidata: Le case del centro storico

Interventi Ristrutturazione edilizia Vincoli Controllo archeologico

Altre prescrizioni Area di rispetto allargata pozzi idropotabili dismessi o in dismissione.

Regolarità catastale: l'esperto ha rilevato alcune difformità: Al piano terreno l'altezza interna del negozio deve essere corretta, e deve essere altresì indicata l'altezza interna del retronegozio Al piano soppalco l'altezza del soppalco deve essere corretta, ed il locale tecnico qualificato come tale Le coerenze al piano terreno possono essere meglio identificate. L'importo stimato per l'esatta rappresentazione grafica della planimetria è pari a 50 € per tributi catastali e 600 € per corrispettivi professionali, già dedotti dal valore di stima.

Provenienze: Atto di compravendita Notaio Emilio Cherchi del 06/02/1971, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 23/02/1971 ai nn. 1027/776;

- Successione legale di [omissis], deceduto il 09/10/2011 giusta denuncia n. 153 vol. 9990, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 12/04/2012 ai nn. 2648/2108

- Atto di divisione Notaio Vincenzo Minieri del 21/03/2013, rep. n. 39835/12355, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 29/03/2013 ai nn. 2469/1872 e contestuale trascrizione di accettazione tacita di eredità presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 01/03/2024 ai nn. 1859/1471

- Atto di conferimento in società Notaio Federica Croce del 06/12/2012, rep. n. 16916/11748, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli (VC) il 16/12/2022 ai nn. 11038/8720. Sussiste continuità delle trascrizioni.

Formalità da cancellare:

- pignoramento immobiliare trascritto in data 22/01/2024 ai nn. 546/450 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 5/2024 del 09/01/2024;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 28/03/2024 ai nn. 2841/309 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pavia (PV) in data 04/12/2023 rep. n. 2547/2023, capitale € 10.206,03, spese € 4.793,97, ipoteca € 15.000,00.

Stato di occupazione: in uso alla società esecutata, liberazione a cura del custode e a spese della procedura a seguito di aggiudicazione, ove richiesta dall'aggiudicatario.

Spese condominiali: il fabbricato è assoggettato al regime condominiale ed è costituito il Condominio Balbo, C.F. 80013900024, riconosciuto nell'atto di deposito documento Notaio Enrico Masini del 19/02/1969 rep. n. 24674/8295 con il quale è stato altresì trascritto il relativo regolamento.

L'esercizio contabile vige dal 01/04 al 31/03 di ogni anno; la quota delle spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali è pari, per l'ultimo esercizio, a € 806,09, da versarsi in quattro rate.

Le spese condominiali non pagate nel biennio anteriore alla data della relazione di stima sono pari a € 1.019,94. Non sussistono alla data della perizia spese condominiali straordinarie già deliberate ed ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

**Prezzo stabilito per il lotto UNICO € 146.485,00
(centoquarantaseimilaquattrocentoottantacinque/00)**

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 109.864,00
(centonovemilaottocentosessantaquattro/00)**

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00 (duemilacinquecento/00)

CONDIZIONI DI VENDITA:

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

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'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.

15, primo comma, DM n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161 597416 (alla attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: avvandreazavanone@pec.giuffre.it

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM 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 di vendita.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegati i suoi documenti, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'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;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- 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, di titolarità dell'offerente/presentatore, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, che deve coincidere con il presentatore;
- 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 (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 es. certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato 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'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banco BPM spa filiale di Casale M.to, intestato al Tribunale di Vercelli – Proc. Esecutiva 12/2024 R.G.E al seguente IBAN: IT17U050342260000000016056 - tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 12/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la

tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

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

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.

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

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

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

Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengano offerte 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.

Ove siano 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 cpc. In tale caso il Professionista Delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 27/02/2025 al 05/03/2025, 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.

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 delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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 dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma cpc, di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 cpc e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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 cpc).

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

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o

mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

B) per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali); 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;

E) 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;

F) Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito astegiudiziarie.it nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet Casa.it Idealista.it bakeca.it subito.it, nonché sul sito www.asteannunci.it e sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

G) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e 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 ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9:00 alle ore 19:00).

Studio Legale
Avv. Andrea Zavanone
Via Vigliani, 25 – Casale Monf.to (AL)
Telefono 0142-71979 Fax 0142-74677

H) 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 Casale Monferrato, via Vigliani n.25 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario (tel. 014271979, fax 014274677, email:zavanone@msn.com, a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì-giovedì h.15-18.

Casale Monf.to-Vercelli, 17/12/2024.

Il Professionista Delegato

avv Andrea Zavanone