

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare

RGE 138/2022 e 8/2023 riunite

**IV avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Cristina Varalda, C.F.: VRLCST66H42L750P, professionista delegato alla vendita nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli ex art. 591 bis c.p.c. in data 12.12.2023 nel procedimento esecutivo **RGE n. 138/2022 e 8/2023 riuniti** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 marzo 2025 alle ore 15,30**, presso il proprio studio in Vercelli, Piazza Paietta n. 4, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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. 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 il Lotto Unico il prezzo per le offerte è fissato in quello sotto 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 sotto determinato ed eventualmente ridotto.

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

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).

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità asincrona e secondo le disposizioni sotto riportate.

Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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 segg. 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 a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO – CASA DI CIVILE ABITAZIONE con annessa corte antistante e retrostante per il diritto di piena proprietà

L'immobile è situato nel Comune di Crescentino (VC), Frazione San Genuario, via Ferrarini nn. 10-12 ed è costituito al piano terra da: cucina, due camere, W.C., oltre a due autorimesse, di cui una con soprastante legnaia; al piano primo da: due camere, bagno e portico.

In particolare:

Bene 1: unità immobiliare con porzione abitativa, aree cortilizie pertinenziali ai due lati e portico al piano primo, il tutto facente parte di maggior fabbricato (altre unità immobiliari

sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicato al civico n. 12 di Via Ferrarini in Comune di Crescentino alla Frazione San Genuario, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino come segue:

Foglio 51, particella 198, sub 3, Cat. A/4, Classe 2, vani 3, superficie catastale 68 mq, rendita € 80,88, piani T-1.

L'unità immobiliare sviluppa due piani fuori terra ed è così composta: l'accesso avviene da porta interna in vano scala ubicato in altra unità immobiliare (mappale 195 sub 1) oggetto della presente esecuzione; ivi si accede alla camera; tornando al vano scala, al piano superiore vi è il servizio igienico ed altra camera; ivi si accede al ballatoio che consente l'accesso al portico. L'unità è dotata di area pertinenziale accessoria antistante e retrostante.

Confini: coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n. 193 – 402 – 18 – Via Ferrarini – 270 – 328.

Bene 2: unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di maggior fabbricato (altre unità immobiliari sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicato al civico n. 12 di Via Ferrarini in Comune di Crescentino alla Frazione San Genuario, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino come segue:

Foglio 51, particella 198, sub 4 graffato al Foglio 51, particella 197, sub 4, Cat. C/6, classe 3, consistenza 37, superficie catastale 47 mq, rendita 64,97 €, Piano T

Il C.T.U. precisa che “la situazione catastale in atti risulta piuttosto intricata atteso che gli identificativi comprendono una particella e relativo subalterno, cd. “graffato” che tuttavia non compare nella planimetria C.F. ma verosimilmente originato da pratiche catastali risalenti delle quali non si può aver contezza” (v. perizia alla pag. 17).

L'unità immobiliare sviluppa il solo piano terreno. L'accesso veicolare avviene direttamente da un cancello fronte strada (Via Ferrarini) indi dalla porta scorrevole (non funzionante all'atto del sopralluogo). Le dimensioni della rimessa sono sufficienti al ricovero dei veicoli di tipo ordinario. Vi è anche una porta di passaggio che consente l'accesso all'area cortilizia retrostante.

Confini: coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n. 193 – 402 – 18 – Via Ferrarini – 270 – 328.

Bene 3: unità immobiliare con porzione abitativa, aree cortilizie pertinenziali ai due lati e portico al piano primo, il tutto facente parte di maggior fabbricato (altre unità immobiliari

sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicato al civico n. 12 di Via Ferrarini in Comune di Crescentino alla Frazione San Genuario, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino come segue:

Foglio 51, Particella 195, sub 1, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4, superficie catastale 83 mq, rendita 107,84 – Piano T-1

L'unità immobiliare sviluppa due piani fuori terra ed è così composta: l'accesso avviene da porta lato via Ferrarini, ivi piccolo disimpegno (che da accesso ad altra unità immobiliare), al piano terreno troviamo camera, cucina e servizio igienico cieco (solo wc e lavabo) in sottoscala; dalla scala interna di collegamento si accede al piano primo (che sbarca in disimpegno con altra unità immobiliare) costituito da ampia camera e ripostiglio.

Confini: coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n. 193 – 402 – 18 – Via Ferrarini – 270 – 328.

Bene 4: unità immobiliare destinata a rimessa con sovrastante legnaia (altre unità immobiliari sono parte della medesima procedura esecutiva), ubicata all'interno dell'area collocata oltre il lato nord del fabbricato abitativo, priva di accesso diretto alla Via Ferrarini in Comune di Crescentino alla Frazione San Genuario, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Crescentino come segue:

Foglio 51, Particella 196, sub 1, Cat. C/6, classe 3, consistenza 28, superficie catastale 34 mq., rendita 49,17 €, Piano T - 1

Il C.T.U. precisa che “all'atto del sopralluogo è stato individuato un cancello ubicato al confine tra l'area pertinenziale posta a nord e la particella n. 193 di proprietà di terzi. Dalla lettura delle certificazioni notarili in atti non risultano trascritte servitù di transito o accessi ulteriori di sorta rispetto a quelli praticati e praticabili dalla Via Ferrarini che però si trova sul lato opposto del fabbricato. Parimenti non risulta nemmeno possibile accedere alle proprietà di terzi estranei alla procedura per verificare in sede di sopralluogo se, effettivamente, vi siano o vi siano mai stati altri passaggi praticati in origine. Tale situazione, pur in assenza di atti/elementi probanti risulta essere alquanto anomala e, allo stato, non accertabile atteso che l'unità immobiliare part. 196 sub 1 è censita in categoria C/6 (rimessa) ma relega al solo cancello di cui sopra ogni eventuale possibilità di accesso/recesso/transito carraio. Ancorchè vi siano scarsi elementi utili all'esatta identificazione, potrebbe trattarsi

di una servitù apparente. Ciò dovrà essere evidenziato agli eventuali interessati affinché abbiano piena contezza dello stato fattuale dei luoghi” (cfr. perizia alla pag. 40)

L'unità immobiliare si compone di rimessa al piano terreno e legnaia al piano superiore corrispondente. L'accesso pedonale può avvenire solo attraverso il fabbricato abitativo (lato nord) mentre per l'accesso veicolare, plausibile vista la destinazione, si richiama quanto sopra riportato dal C.T.U..

Confini: coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n. 193 – 402 – 18 – Via Ferrarini – 270 – 328.

Provenienza:

Con atto di compravendita del 20.06.2008 rep. n. 30322/7190 Notaio xxxx trascritto il 10.07.2008 ai nn. 6437/4643 agli esecutati è pervenuta la quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta non occupato dai debitori ed è già stato emesso in data 12.12.2023 il relativo ordine di liberazione.

Prezzo base: € 21.886,36 (€ ventunmilaottocentoottantasei/trentasei)

Offerta minima: € 16.414,77 (€ sedicimilaquattrocentoquattordici/settantasette), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (€ cinquecento/00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Informazioni riguardanti il Lotto unico

Situazione urbanistica e catastale:

Nell'elaborato peritale il perito estimatore ha segnalato quanto segue:

Bene 1: per quanto concerne la regolarità edilizia il C.T.U. ha rilevato che *“dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risultano le seguenti difformità: la porzione di tetto soprastante il*

portico al primo piano risulta avere sagoma e quota differenti rispetto agli elaborati grafici progettuali. Occorre innanzitutto premettere che, in assenza di un progetto di sanatoria che interessi l'intero fabbricato e tutte le difformità (vi sono altre difformità riguardanti altre u.i.), l'ufficio tecnico comunale non può verificarne la fattibilità e quantificare i conseguenti costi ed oneri. In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, visto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione della nta/prg di riferimento al caso di specie. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 N. 380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria." In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificati all'atto del deposito." (cfr. relazione del CTU pagg. 32 e 33);

per quanto concerne la corrispondenza catastale il C.T.U. ha evidenziato che "le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27.11.2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti".

Bene 2: *per quanto concerne la regolarità edilizia il C.T.U. ha rilevato che "dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risultano le seguenti difformità: demolizione del "locale caldaia" e chiusura della relativa porta di accesso in facciata. Occorre innanzitutto premettere che, in assenza di un progetto di sanatoria che interessi l'intero fabbricato e tutte le difformità (vi*

sono altre difformità riguardanti altre u.i.), l'ufficio tecnico comunale non può verificarne la fattibilità e quantificare i conseguenti costi ed oneri. In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, visto quanto precede, l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione del particolare caso di specie. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 N. 380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria." In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificati all'atto del deposito." (cfr. relazione del CTU pag. e 33);

per quanto concerne la corrispondenza catastale il C.T.U. ha evidenziato che *"le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27.11.2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti. La situazione catastale in atti risulta tuttavia piuttosto intricata atteso che gli identificativi comprendono una particella e relativo subalterno, cd "graffato" che tuttavia non compare nella planimetria c.f. ma verosimilmente originato da pratiche catastali risalenti delle quali non si può aver contezza".*

Bene 3: per quanto concerne la regolarità edilizia il C.T.U. ha rilevato che *"dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (variante) e lo stato dei luoghi, limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta difformità data dal ricavo di un servizio igienico nel sottoscala al piano terreno e di un ripostiglio al primo piano che non compaiono negli elaborati*

progettuali. Lo scrivente ritiene che sulla scorta della normativa vigente (D.M. 5 luglio 1975 – requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) il servizio igienico non sia regolarizzabile e pertanto il locale dovrà essere oggetto di ripristino. Quanto al ripostiglio, atteso che di fatto si tratta di un'unica abitazione, si potrà provvedere ad un'unica pratica di regolarizzazione/sanatoria nell'ambito delle regolarizzazioni che interessano anche altre unità immobiliari. Richiamando quanto già indicato per latro sub, testualmente l'eventuale interessato dovrebbe verificare preliminarmente la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali e per la puntuale interpretazione della nta/prg di riferimento al caso di specie. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 N. 380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria." In tal caso, il solo costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia (nel suo insieme) potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica che verranno quantificati all'atto del deposito." (cfr. relazione del CTU pag. 34);

per quanto concerne la corrispondenza catastale il C.T.U. ha evidenziato che "le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27.11.2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per "ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti".

Bene 4: *per quanto concerne la regolarità edilizia il C.T.U. ha rilevato che "al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec all'ufficio tecnico del comune di Crescentino. La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio*

medesimo che, mediante contatto mail, indicata data ed ora per accesso agli uffici al fine di visionare, a livello unicamente informatico parte delle pratiche edilizie individuate e masterizzate per la visione. Tra gli atti edilizi visionati non risultano titoli autorizzativi afferenti l'unità immobiliare che, in ragione del contesto, ambiti e tipologia costruttiva appare essere risalente.” (cfr. relazione del CTU pag. 35);

per quanto concerne la corrispondenza catastale il C.T.U. ha evidenziato che *“le planimetrie catastali fornite dall’Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 27.11.2006 a seguito di variazione in pari data prot. VC0093882 per “ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione di toponomastica (n. 54825.1/2006). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti.”.*

Situazione ipotecaria

Le formalità gravanti sui beni - così come individuate nella certificazione notarile ed in perizia - sono le seguenti::

Iscrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta in data 10.07.2008 presso la CC.RR.II. di Vercelli ai nn. 6438 Reg. gen. e 1029 Reg. Part. a favore di Unicredit Banca per la Casa s.p.a., con sede in Milano, Codice Fiscale 13263030150 per la complessiva somma di € 157.500,00 di cui € 105.000,00 per capitale; l’ipoteca grava sull’intero diritto di piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura; dalla certificazione notarile risulta annotazione 28.04.2009 ai nn. 3387 RG e 364 RP; trattasi di annotazione per surrogazione legge n. 40 del 02.04.2007 a favore di Barclays Bank plc.

Trascrizioni:

A carico degli esecutati:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la CC RR II di Vercelli in data 22.11.2022 ai nn. 10177 gen. e 8008 part. a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l.

gravante sulla quota del 50% dei beni oggetto della procedura esecutiva;

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso CC RR II di Vercelli in data 23.01.2023 ai nn. 488 gen e 411 part. a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l. sulla restante quota del 50% dei beni oggetto della procedura esecutiva;

*** **

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione:

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 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 dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13 marzo 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita telematica), 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 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 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 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 seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia ma 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.

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 dell'offerente; 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, 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 (Tribunale di Vercelli);
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (n. 138/2022 RGE);
 - il numero o altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
 - l'indicazione del referente della procedura (Avv. Cristina Varalda);
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (14 marzo 2025 ore 15.30)
 - l'offerta potrà essere presentata da un avvocato per persona da nominare a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.; in tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ossia 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;
 - i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
 - il termine ed il modo del versamento del saldo 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 per l'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 del Tribunale;
 - 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 (v.infra);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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 indicazione 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 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. (e meglio sotto precisato).

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 Esecutiva Immobiliare n. 138/2022 R.G.E. al seguente **IBAN: IT 50H0623010010000063905531**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 138/2022 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 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" 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (e indicato nell'offerta).

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 può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 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 di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti allegati;
- 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 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 ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo) 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; pertanto ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 14.03.2025 al 19.03.2025, e terminerà alle

ore 12:00.

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 www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà 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 www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione:

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

*** **

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 delegato 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.

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.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 138/2022 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di

aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Cristina Varalda, con studio in Vercelli, Piazza Paietta n. 4 (Email info@avvocatovaralda.it - Tel.:0161 214047), ovvero presso lo studio del medesimo professionista delegato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudizirie.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it

- almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione del link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore precedente.

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

Vercelli, 23 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Cristina Varalda