

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 35/2022

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.

(Sesto esperimento)

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, C.F. MRSCRL70D09L429A, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 35/2022 R.G.E.**,

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 08.11.2022;
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;
- visto che, con riguardo al LOTTO 1, i precedenti esperimenti di vendita, tenutisi rispettivamente in data 22.02.2023 (vendita senza incanto con modalità telematica asincrona), 24.05.2023 (vendita senza incanto con modalità telematica asincrona), 20.09.2023 (vendita senza incanto con modalità telematica asincrona), 17.01.2024 (vendita senza incanto con modalità telematica asincrona) e 17.04.2024 (vendita senza incanto con modalità telematica asincrona) sono andati deserti;
- visto il provvedimento del G.E. del 29.09.2023 che autorizza l'effettuazione di ulteriori esperimenti di vendita a prezzo ribassato di legge;
- ritenuto pertanto necessario fissare nuovo esperimento di vendita con il prezzo ribassato ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24.07.2024 ore 15,00** presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili sotto descritti, in **N. 1 LOTTO**, con le modalità di seguito precisate e **per il prezzo base stabilito come segue:**

LOTTO 1

Euro 59.950,00 (cinquantanovemilanovecentocinquanta/00).

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Riccardo Fumagalli in data 02.09.2022 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, telefono 349-4648689, e-mail avv.carloimarisio@gmail.com, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione di formalità pregiudizievoli.

4) Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima della vendita;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, nonché sul sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto messo in vendita: **PIENA PROPRIETA' per l'intero.**

L'immobile pignorato è sito in Comune di Borgosesia (VC), frazione Guardella, via dei Frutteti 4.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia: - Fg. 79, part. 761, sub. 1, Cat. A/3, Classe 1, vani 7, Piano T-1-2, R.C. € 379,60.

COERENZE (come da perizia dell'esperto): -da nord con riferimento alla mappa c.t./planimetria c.f.: particella n°488 a due lati, subalterno n°2, particella 736.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (come da relazione dell'esperto): Presso l'ufficio tecnico del comune di Borgosesia risultano i seguenti atti: - voltura di intestazione del permesso di costruire n. 17113/273

del 07.03.2006 e contestuale proroga; - permesso di costruire per opere in variante al permesso di costruire n. 17113-273/2004 del 07.03.2006, pratica edilizia n. 61/2010 rilasciato il 16.03.2010.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici progettuali (ultima variante) e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- diversa conformazione della cantina in corrispondenza della rientranza ove era progettualmente previsto un armadio/muro in realtà non realizzato con diversa conformazione della muratura;

- progettualmente risulta prevista un'unica abitazione mentre, di fatto, la chiusura del varco di comunicazione interna (porta di passata) separa il fabbricato in distinte abitazioni, peraltro in aderenza al censimento catastale delle due unità immobiliari derivate;

- realizzazione di un soppalco al di sopra del bagno e di parte dell'ingresso collegato a terra mediante scala in legno e servito da due finestre prospettanti verso il lato est. Circa la presenza del soppalco e sulla necessità o meno di idoneo titolo edilizio le interpretazioni correnti risultano spesso controverse avendosi infatti la necessità di titolo per la realizzazione di soppalco quando quest'ultimo sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, con incremento delle superfici dell'immobile e, in prospettiva, ulteriore carico urbanistico. Si rientra, invece, nell'ambito degli interventi edilizi minori, per i quali comunque il permesso di costruire non è richiesto, ove il soppalco sia tale da non incrementare la superficie dell'immobile, ma quest'ultima ipotesi si verifica solo nel caso in cui lo spazio realizzato col soppalco consista in un vano chiuso, senza finestre o luci, di altezza interna modesta, tale da renderlo assolutamente non fruibile alle persone (Consiglio di Stato Sez. VI n. 4166 del 9 luglio 2018). Il caso di specie è indubbiamente molto particolare in quanto il soppalco di cui trattasi, da un lato è di modeste dimensioni ed ha modesta altezza, dall'altro non si tratta di un vano chiuso ed è altresì dotato di due finestre. In buona sostanza secondo opinione dello scrivente, per tutto 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; il tutto tenendo in debita considerazione il fatto che la variante autorizzata è progetto unitario che comprende entrambe le unità immobiliari fattualmente separate con previsione di due distinti lotti nella presente esecuzione. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile, richiesta 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 costo professionale per l'allestimento della pratica edilizia potrebbe essere cautelativamente quantificato in circa Euro 3.000,00 oltre accessori di legge ed al netto di diritti, oneri e oblazioni da versare per il perfezionamento della pratica (fatte salve eventuali ulteriori pratiche connesse o integrazioni richieste dall'u.t. preposto).

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 13.09.2012 a seguito di variazione in pari data prot. VC0091022 per "fusione-ristrutturazione" (n. 9604.1/2012). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risulta rappresentato il soppalco realizzato in corrispondenza del bagno e parte del disimpegno, collegato al piano primo mediante scala in legno; per mero scrupolo si rilevano difformità minori (sebbene ininfluenti ai fini della rendita) costituite dalla rappresentazione di una porta in luogo della finestra (bagno p.2) e rientranza cantina p.t.. Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità a quanto evidenziato, (soppalco) si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere cautelativamente quantificato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore esecutato.

Si evidenzia che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione o dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente alla presentazione dell'offerta (con nota allegata), oppure contestualmente al deposito del saldo prezzo. Il custode provvederà in questo caso alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura. Viceversa in caso di istanza dell'aggiudicatario successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario medesimo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di maggior fabbricato, (altra u.i. minore è parte della medesima esecuzione ma è già stata venduta in lotto separato), ubicata al civico n°4 di Via dei Frutteti in comune di Borgosesia alla Frazione Guardella. Pur insistendo sul territorio comunale di Borgosesia, la frazione dista circa km 4 dal centro di Borgosesia raggiungibile mediante la strada extraurbana SP72 - Borgosesia/Guardabosone, che presenta buona percorribilità e viabilità ordinaria. I servizi primari sono quindi disponibili e raggiungibili agevolmente in pochi minuti di automobile.

L'unità immobiliare sviluppa tre piani fuori terra ed è così composta: - il piano terreno è accessibile direttamente dall'area pertinenziale antistante (lato est); ivi si accede all'ingresso che funge da disimpegno tra le due cantine poste all'estremità ed il bagno; la scala interna consente l'accesso al piano superiore. Sempre al piano terreno troviamo la centrale termica con accesso unico esterno. - il primo piano, come detto raggiungibile tramite scala interna, si compone di un disimpegno di sbarco dalla scala, una camera, un bagno, la cucina e l'ampio soggiorno con accesso al loggiato lato sud. Vi è inoltre soppalco collocato in posizione soprastante il bagno e parte del disimpegno; - altra scala che si diparte dal soggiorno consente l'accesso al secondo piano, costituito da un bagno ed ampia camera, ivi l'accesso al secondo loggiato.

PRECISAZIONI:

- Appare utile evidenziare che con riferimento all'atto di compravendita trascritto in data 09.06.2012 ai nn.4340/3466, il quadro D della relativa nota di trascrizione riporta testualmente quanto segue: *****OMISSIS***, GIA' COMPROPRIETARIA IN RAGIONE DI 3/12 DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' N. 1, NE DIVIENE ORA CON IL TRASCRIVENDO TITOLO, UNICA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA. PRECISANO LE PARTI CHE LA CORTE DI CUI AL FOGLIO 79, MAPPALE 488, RIMANE IN COMUNE FRA TUTTI I COMPARENTI, NELLE QUOTE PRECISATE ALL'ARTICOLO 1 DEL TRASCRIVENDO TITOLO; SU TALE CORTE, LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI ESSA PROSPICIENTE I DUE LATI DEL FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL NUMERO 486 DEVE ESSERE SEMPRE GARANTITO IL LIBERO PASSAGGIO, SIA PEDONALE CHE CARRAIO, ESSENDO VIETATO, SU ESSA PORZIONE, IL PARCHEGGIO DI VEICOLI DI QUALSIASI NATURA ED ESSENDO CONSENTITA SOLTANTO LA SOSTA, LIMITATAMENTE ALLO STRETTO TEMPO NECESSARIO PER IL CARICO E LO SCARICO";**

- Quanto alle trascrizioni in data 11.08.2006 rispettivamente ai nn. 9700/6871 e 9699/6870, si precisa che le stesse derivano da un unico atto. Esaminando l'atto appare utile evidenziare che sia per la donazione che per la compravendita è precisato testualmente "Con diritto: alla latrina censita con

il foglio 79 mappale 487 di are 0.02 e alla corte e pozzo censiti con il foglio 79 mappale 488 di are 1.60. Nonostante la situazione catastale è radicalmente stravolta rispetto ai dati originari a causa di soppressioni, fusioni, tipo mappale e variazioni, appare utile evidenziarlo anche a beneficio dell'eventuale aggiudicatario.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria di € 300.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 11.08.2006 ai nn. 9701 R.G. e 1722 R.P. a favore di ***omissis***, a garanzia di mutuo di € 150.000,00 (si precisa che a margine della predetta formalità risultano trascritte le seguenti annotazioni: 1) annotazione n. 67 del 18.01.2008 (erogazione parziale); 2) annotazione n. 68 del 18.01.2008 (annotamento all'iscrizione); 3) annotazione n. 538 del 04.06.2010 (proroga del periodo di preammortamento); 4) annotazione n. 599 del 01.06.2011 (erogazione a saldo); 5) annotazione n. 600 del 01.06.2011 (proroga pre ammortamento); 6) annotazione n. 1284 del 11.12.2013 (sospensione temporanea pagamento delle rate));
- Ipoteca giudiziale di € 250.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 07.03.2016 ai nn. 1663 R.G. e 168 R.P. a favore di ***omissis***, a garanzia di un capitale di € 250.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 22.03.2022 ai nn. 2495 R.G. e 1965 R.P., in favore di ***omissis***, in virtù del quale è stata promossa la presente procedura esecutiva immobiliare.

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.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 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, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161-597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail carlo.imarisio@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, DM 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 dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla data della vendita stessa.

L'offerta dovrà indicare:

- il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta
- **l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a: € 44.962,50 per il LOTTO 1, corrispondente al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- 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;

- l'eventuale 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 (salvo 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 esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

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 a "Tribunale di Vercelli E.I. 35/2022 c/o Avv. Imarisio Carlo" al seguente IBAN: IT 73 T 06085 44840000001001597; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 35/2022 R.G.E., lotto n. 1, 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 professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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 della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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, D.M. 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta stessa di un mero presentatore.

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 solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.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 da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00 per il LOTTO 1.

LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 24.07.2024 AL 30.07.2024 E TERMINERA' ALLE ORE 12:00 DEL 30.07.2024.

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.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve 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).

ELEZIONE DI DOMICILIO

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

CUSTODIA

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, e-mail: avv.carloimarisio@gmail.com, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli

interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.
Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Avv. Carlo Imarisio per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

VARIE

Si informa che al primo piano del Tribunale di Vercelli, sito in Piazza Amedeo IX, 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.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio dell'Avv. Carlo Imarisio sito in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, e-mail: avv.carloimarisio@gmail.com
Trino (VC), 22.04.2024.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Imarisio