

**TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E. 165/2019**

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

**(Terzo Esperimento)**

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, C.F. MRSCRL70D09L429A, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 165/2019 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 16.02.2021;
- dato atto che con successivo provvedimento del 08.06.2021 il G.E. ha disposto la sospensione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 624bis c.p.c. fino al 08.06.2023;
- dato altresì atto che, a seguito di istanza di riassunzione depositata dal creditore procedente, il G.E. con provvedimento del 18.07.2023 ha disposto riprendersi le operazioni di vendita;
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;
- visto che i precedenti esperimenti di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, tenutisi rispettivamente in data 15.11.2023 (primo esperimento) e 21.02.2024 (secondo esperimento) sono andati deserti;
- ritenuto necessario fissare nuovo esperimento di vendita con il prezzo ribassato ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **05.06.2024 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](http://www.astetelematiche.it) dei beni immobili sotto descritti, in **unico lotto** e con le modalità di seguito precisate, per il prezzo base stabilito in **Euro 18.400,00 (diciottomilaquattrocento/00)**.

- 1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dall'Arch. Eleonora Gottardello in data 16.01.2021 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito internet del Tribunale di Vercelli [www.tribunale.vercelli.it](http://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

Gli immobili verranno venduti in un **UNICO LOTTO**.

### **Descrizione:**

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

L'immobile pignorato è sito in Comune di Livorno Ferraris (VC), corso Aosta n. 10, scala B.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno Ferraris (VC):

- Foglio 7, part. 492, sub. 33, Cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, piano 6-S1, superficie catastale mq 86, rendita € 336,99, indirizzo corso Aosta n. 10, scala B.

**CONFINI (come da perizia dell'esperto stimatore):** L'unità immobiliare, facente parte del complesso edilizio denominato "Condominio Aosta", si colloca al sesto ed ultimo piano fuori terra, accessibile dalla scala "B" e contraddistinto nell'elencazione condominiale con i numeri 153-154-155. Si affaccia a sud su Corso Aosta, a est su Via Pretti e confina internamente a nord con l'alloggio della scala "C" contraddistinto con i numeri 156-157-158 e ad ovest con il pianerottolo e il vano ascensore della scala "B" e con l'alloggio della scala "B" contraddistinto con i numeri 149-150-151-152.

L'annessa cantina al piano cantinato, accessibile dalla scala "B", contraddistinta nell'elencazione condominiale con il numero XXVII confina con le cantine XXXI, XXIX, XXV, il corridoio e il terrapieno verso l'area condominiale.

---

**Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale** (come da relazione dell'esperto stimatore):

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Presso l'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:

-Nulla osta per esecuzione lavori edili alla Pratica Edilizia n.2825 rilasciato in data 01/07/1963 dal Comune di Livorno Ferraris relativamente al progetto di "Nuova costruzione condominio", redatto da \*\*\*omissis\*\*\*;

-Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 27/02/1965 dal Comune di Livorno Ferraris per "Nuova costruzione condominio" di cui al Nulla osta per esecuzione lavori edili alla Pratica Edilizia n.2825 del 01/07/1963.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale risalente al 1964. Rispetto agli elaborati grafici reperiti c/o l'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris esistono tuttavia difformità dell'intero condominio relativamente ad alcune parti dei prospetti e delle planimetrie, sebbene venga rispettata la sagoma condominiale dichiarata agibile nel 1965.

Relativamente all'immobile in oggetto la difformità riguarda il balcone sito all'angolo tra via Pretti e c.so Aosta, la cui realizzazione ha comportato una riduzione del volume abitativo lordo dell'appartamento pari a 8,00 mq circa rispetto a una superficie complessiva lorda di 85,40 mq, oltre a una modifica ai prospetti esterni. Internamente, rispetto alla planimetria del piano tipo si rileva una diversa posizione della porta della cucina. Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del PRG comunale e del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, artt. 34-bis, risulta evidente che l'intervento non è contenuto nel 2% delle misure previste dal titolo abilitativo, e che quindi non possa essere escluso come violazione edilizia. Pertanto risulta necessario procedere secondo due possibili vie: a) Con riferimento all'art. 34-bis comma 2, preso atto che non si tratta di edificio vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/2004, incaricare un tecnico affinché verifichi che "le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non hanno comportato violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non hanno pregiudicato l'agibilità dell'immobile", rilasciandone relativa dichiarazione ai sensi del comma 3 ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. In tale caso le

difformità sono considerabili come tolleranze esecutive e quindi non risulta necessario procedere con una sanatoria; b) Ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. procedere con SCIA in sanatoria relativamente al solo immobile oggetto di perizia, incaricando un tecnico per la redazione della pratica edilizia suddetta e pagando una sanzione che è calcolata in misura non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro. Il costo di adeguamento impianto elettrico può essere stimato intorno ai 2.500 €.

---

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero.

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 c.p.c.. 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 DELL'IMMOBILE**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale con annessa cantina, facente parte del condominio denominato "Condominio Aosta" i cui fronti principali affacciano sulle vie pubbliche Corso Aosta e Via Pretti. L'area urbana su cui sorge è ampiamente dotata di parcheggi ed è sita in prossimità della stazione ferroviaria. L'appartamento si colloca al piano sesto, raggiungibile tramite scale o ascensore.

ABITAZIONE: L'alloggio si sviluppa su un unico livello al piano sesto fuori terra. Gli interni si presentano in buono stato conservativo, ad esclusione di un problema di infiltrazione dall'alto nella camera, probabilmente derivante dalla copertura. La cantina è ubicata al piano cantinato.

LOCALI INTERNI: La superficie netta calpestabile e abitabile è pari a 65,90 mq, cui si sommano due balconi pari a 15,00 mq complessivi con affaccio a sud su Corso Aosta e ad est su Via Pretti. Tutti i locali presentano solai piani in laterocemento con un'altezza netta interna pari a 3,00 m. L'unità immobiliare si articola in ingresso, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, bagno, cucina e camera; da queste ultime due si ha accesso diretto ai due balconi.

SERRAMENTI E SISTEMI DI OSCURAMENTO: I serramenti esterni in legno e vetro singolo si presentano in stato di degrado; i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco con vetro centrale, ad esclusione della porta di ingresso in legno.

PARETI INTERNE: Le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Le pareti del bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestite con piastrelle di gres ceramico h. 150 cm.

PAVIMENTI: Tutti i pavimenti sono tra loro complanari e in buono stato di conservazione. Ad esclusione del soggiorno con pavimento in parquet, il resto dell'alloggio è caratterizzato da piastrelle in gres, graniglia e marmo.

SANITARI E CUCINA: Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca. Nel locale cucina sono presenti gli attacchi di acqua e gas.

IMPIANTI: Gli impianti elettrico e idrico risultano presenti ma necessitano di verifica e messa a norma. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con terminali di emissione a termosifoni in ghisa.

---

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca volontaria di € 99.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 28.04.2009 ai nn. 3382 R.G. e 533 R.P. a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, a garanzia di mutuo di € 66.000,00;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 10.01.2020 ai nn. 204 R.G. e 168 R.P., in favore di \*\*\*omissis\*\*\*, in virtù del quale è stata promossa la procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

---

#### **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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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](mailto: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 ad € 13.800,00, corrispondente al 75% del prezzo 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;**
- 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 (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;

- 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 "E.I. 165/2019 Tribunale di Vercelli Avv. Carlo Imarisio" al seguente IBAN: IT 25 J 05387 10001 000047380224; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165/2019 R.G.E., lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il 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 ¼ 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](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

**Si precisa che anche 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 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 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 500,00.**

**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.

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 05.06.2024 AL 11.06.2024 E TERMINERA' ALLE ORE 12:00 DEL 11.06.2024.**

**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](http://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](http://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 riaccreditare 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, come posseduto dal proprietario e dai suoi autori e 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, 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 telefonici 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](mailto:avv.carloimarisio@gmail.com)  
Trino (VC), 27.02.2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Carlo Imarisio