

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA, 6  
15033 - CASALE MONF. (AL)  
TEL. 349/8748705 FAX 0142/424899  
RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

## TRIBUNALE DI VERCELLI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 61/2022

\* \* \*

### QUINTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

#### LOTTO N. 1 UNICO DI ESECUZIONE

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Giuliani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, con ordinanza di delega in data 12.1.2023, comunicata in data 13.1.2023 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 61/2022 R.G.E.

Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c.,

visto l'esito delle precedenti aste, visto il provvedimento del 29.11.2023 con il quale il G.E. ha autorizzato la prosecuzione delle operazioni di vendita

#### AVVISA

che il giorno **18.06.2024 alle ore 15,30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Edicom Finance S.r.l. attraverso il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente bene immobile costituente il lotto n. 1 di esecuzione, del quale si riporta la descrizione, dopo averla ripresa dalla perizia redatta dal perito estimatore, C.T.U. Geom. Riccardo Fumagalli, che deve essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32

#### DESCRIZIONE DEI BENI

##### LOTTO N. 1:

In Comune di Trino (VC), Corso Italia n. 4, piano T-1°- Villetta su tre piani fuori terra, così composta:

- al piano terreno: piccola area cortilizia antistante dalla quale si accede direttamente in soggiorno, cucina, sala da pranzo, balcone aggettante verso corso idrico (lato ovest), disimpegno tra i locali con vano scala di collegamento verticale;
- al piano primo: sbarco dalla scala in disimpegno tra locale attualmente utilizzato come ripostiglio/sgombero, due ampie camere, servizio igienico e balcone in corrispondenza di quello al piano sottostante;
- il piano solaio: accessibile ma non abitabile.

Dalla perizia: *“Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale ubicata nel centro abitato di Trino caratterizzata sia dalla presenza di insediamenti di tipologia residenziale che artigianale/commerciale nella zona o nelle vicinanze. L'accesso pedonale avviene direttamente dal Corso Italia tramite piccola area cortilizia pertinenziale antistante. La zona è caratterizzata dalla presenza di tutti i servizi occorrenti (primari e secondari), scuole, uffici comunali, banche, ufficio postale ecc),*

*ed esercizi commerciali necessari secondo i normali standard abitativi attuali. L'abitazione risulta essere di tipo unifamiliare libera ai tre lati (ovest-nord-est) ed aderente ad altri fabbricati terzi lungo il lato sud. Il centro del capoluogo più prossimo (Vercelli) dista circa 16 km; mentre altro centro di rilievo, Casale M.to dista circa 19 km. La rete viaria e' garantita da strade di comoda percorribilità".*

Dalla perizia: *"Sebbene per ovvi motivi non sia possibile conoscere con esattezza l'esatta collocazione del percorso di scorrimento, si precisa che il fabbricato risulta caratterizzato dalla presenza di corso idrico sottostante".*

#### **Descrizione catastale**

Quanto sopra descritto è così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Trino (VC): Fg. 69, Part. 876, Categoria A3, classe 1, consistenza 9 vani, superficie catastale 277 mq, rendita € 534,53, piano T – 1°

Dalla perizia: *"Si precisa che l'intestazione derivante dalla visura catastale storica non risulta esatta in quanto mancante della voltura. così come precisato nella nota di trascrizione del 14.06.2012 RG 4195 RP 3342".*

#### **Confini**

Dalla perizia: *"Confini con riferimento alla mappa c.t. da nord in senso orario: particella 877 - corso Italia - particelle 2573 e 1762 - roggia Pastrona."*

#### **Stato di conservazione dell'immobile**

Dalla perizia: *"L'immobile si presenta in stato d'uso, con alcuni vani in buone condizioni ed altri con criticità ascrivibili ad umidità di risalita (il fabbricato sorge su corso idrico) marcate efflorescenze e distacchi piuttosto localizzati. Il tetto, (oggetto di manutenzione nel periodo 1997/1998), per quanto visibile all'intradosso, appare realizzato con orditura in legno e manto di copertura laterizio; all'atto del sopralluogo non presentava criticità particolari o rilevabili.*

*Durante il sopralluogo, l'occupante ha riferito che nel mese di agosto 2019 si era verificato il distacco di blocchi di materiale dalle mensole di sostegno del balcone presente in facciata (lato corte ad est) e che dal 28.8.2019 i Vigili del Fuoco hanno inibito l'utilizzo del predetto balcone (motivo per cui non è stato ispezionato all'atto del sopralluogo). Alla data del sopralluogo l'occupante non disponeva di documentazione in merito alla prescrizioni dei VV.F.. Dalla ricognizione al piano corte, è stato accertato che dette mensole presentano ancora situazioni precarie e lesioni, crepe/fenditure: il tutto come risulta da istanza/informativa depositata in atti dallo scrivente, provvedimenti successivi del G.E. e preventivi di intervento raccolti e depositati dal Custode".* Previa autorizzazione del G.E., sono stati eseguiti lavori di messa in sicurezza del balcone.

#### **Stato di occupazione dell'immobile**

Il lotto n. 1 è occupato da terzi in forza di provvedimento di assegnazione del Tribunale di Vercelli del 16.5.2019, che non è stato trascritto presso la Conservatoria di Vercelli.

#### **Parti comuni**

L'unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale

e pertanto priva di parti in comunione con altre proprietà terze.

### **Situazione catastale**

Quanto alla corrispondenza catastale, il perito stimatore ha evidenziato che l'intestazione catastale non è corretta in quanto manca la voltura.

Dal raffronto tra la planimetria catastale redatta in data 22.12.1939 e lo stato dei luoghi, il Gem. Fumagalli ha evidenziato le seguenti irregolarità:

*“- demolizione di setto divisorio interno che originariamente separava l'ingresso dalla sala; - demolizione delle latrine originariamente esistenti alle estremità sud dei due balconi aggettanti verso il lato ovest; - chiusura di alcune porte di passata interna, spostamento della porta-balcone al piano primo lato ovest.*

*Si evidenzia inoltre, che oltre alle difformità distributive sopra indicate, dal raffronto con alcune misure rilevate a campione emergono sostanziali difformità dimensionali della planimetria atteso che la dimensione longitudinale complessiva interna dell'abitazione è stata misurata in mt 12.61 al p.t. e mt 12.64 al p.1° mentre la scala dimensione planimetrica (1:200) corrisponde a mt 14.50 circa. Allo stato non risulta possibile comprendere esattamente se detta situazione sia ascrivibile ad errori commessi dai rilevatori nell'anno 1939 oppure per rasterizzazione fuori scala in fase di acquisizione. Per la soluzione/regolarizzazione delle problematiche sopra evidenziate, fatte salve le preordinate verifiche e regolarizzazioni edilizie eventualmente connesse e necessarie, si dovrebbe procedere alla presentazione di idonea pratica di variazione Do.C.Fa. il cui costo comprensivo degli occorrenti rilievi di dettaglio, della redazione di nuove planimetrie aggiornate di tutta la modulistica prevista, può essere quantificato in circa euro 1.500,00 oltre accessori di Legge ed oltre ai diritti da corrispondere all'Agenzia delle Entrate all'atto dell'approvazione”.*

### **Situazione urbanistica ed edilizia**

Destinazione urbanistica: *“Dalla consultazione informatizzata dal P.R.G. (portale <https://geoportale.sportellounicodigitale.it>), l'unità immobiliare risulta inserita tra le "aree residenziali ad edificazione consolidata - edifici alti - capoluogo" di tipo "B1r1", normate dall'art. 28, dall'art. 58 per quanto attiene alla classe geologica IIIb2, fascia fluviale C, nonché da tutti i richiami, connessioni e rimandi normativi derivanti. Si rimanda in ogni caso al testo integrale delle n.t.a., ai rimandi ed ai richiami ivi contenuti e agli elaborati grafici di piano nel loro insieme, ed infine alla consultazione preventiva dell'ufficio tecnico per ogni eventuale ambito/intervento da attuarsi anche in previsione da parte degli interessati”.*

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 01.09.1967

Quanto ai titoli autorizzativi relativi al fabbricato in oggetto, il perito stimatore ha riscontrato le seguenti autorizzazioni:

- D.I.A. pratica edilizia n.7314 prot. 12254 dell'8.8.1997 avente in oggetto il rifarcimento del tetto e degli intonaci perimetrali;
- fine lavori prot. 9250 del 3.6.1998 (lavori terminati il 1.6.1998);
- D.I.A. pratica edilizia n.7317 prot. del 7.8.1997 avente in oggetto il rifacimento della

- ringhiera lato corso Italia in quanto pericolante, con posa di nuova ringhiera in ferro;*
- inizio lavori prot. 9862 del 13.6.1998 (inizio lavori in data 10.6.1998);*
- fine lavori prot. 16254 del 25.8.1999 (lavori terminati il 25.8.1999);*
- D.I.A. (in variante alla 7314) per formazione sporto cm 60 verso il lato nord;*
- fine lavori prot. 9862 del 13.6.1998 (lavori terminati il 10.6.1998).*

*Si precisa che tra le pratiche esibite dall'ufficio tecnico non è stata rinvenuta la pratica edilizia di costruzione del fabbricato che, secondo opinione dello scrivente, può essere ragionevolmente databile nel primo ventennio del '900.*

*In relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (grafici progettuali di costruzione) non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (raffronto titolo edilizio / stato di fatto).*

*In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti, (che risale al 1939), come unico riferimento di partenza disponibile (dpr 380/01 art.9bis comma 1bis) risultano difformità costituite da modifiche distributive interne e dimensionali di ingombro del fabbricato:*

- demolizione di setto divisorio interno che originariamente separava l'ingresso dalla sala;*
- demolizione delle latrine originariamente esistenti alle estremità sud dei due balconi aggettanti verso il lato ovest;*
- chiusura di alcune porte di passata interna, spostamento della porta-balcone al piano primo lato ovest.*
- difformità dimensionali della planimetria (dimensione longitudinale complessiva interna dell'abitazione misurata in mt 12.61 al p.t. e mt 12.64 al p.1° mentre la scala dimensione planimetrica (1:200) corrisponde a mt 14.50 circa (probabile errore di rilevamento nel 1939 o di acquisizione raster). Con riferimento a tutte le difformità sopra evidenziate, si ritiene che l'eventuale interessato all'acquisto dovrebbe espletare le verifiche di compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia necessaria/possibile, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini indicati nel D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 (...) Il costo può essere quantificato cautelativamente in Euro 3.500,00/4.500,00 circa oltre accessori di legge ed al netto dei diritti ed oblazioni da corrispondere per la regolarizzazione”.*

*Nella propria relazione integrativa, il Geom. Fumagalli ha precisato che, per quanto riguarda le difformità relative alla distribuzione interna dei locali è possibile procedere alla sanatoria mediante, s.c.i.a o c.i.i.a., da valutarsi in sede di presentazione della pratica, con costi quantificati nella perizia, ed ulteriormente precisati nella relazione integrativa (costi di oblazioni variabili da € 516,00 (min s.c.i.a.) ad € 1.000,00 (c.i.i.a.) oltre diritti di segreteria e costi professionali quantificati in perizia). Per quanto riguarda le difformità dimensionali dell'involucro edilizio, dovute probabilmente ad errori metrici dei rilevatori del 1939, il perito stimatore ha evidenziato la possibilità, in sede di sanatoria delle opere interne, “di rappresentare anche i due piani con identico ingombro*

*ai fini della corretta rappresentazione grafica*”, secondo i costi meglio precisati in perizia.

\* \* \*

**Il prezzo base per il lotto d'esecuzione n. 1** è stabilito € **54.708,00** (euro cinquantaquattromilasettecentootto/00).

**L'offerta minima**, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1, è pari ad € **41.301,00** (euro quarantunmilatrecentouno/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, non potrà essere inferiore ad € **1.300,00** (euro milletrecento/00). Il valore del bene come da perizia è pari ad € 172.900,00.

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.

\* \* \*

## **OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **Provenienza**

L'unità immobiliare costituente il lotto unico di esecuzione è pervenuta alla parte esecutata: per la quota di  $\frac{1}{2}$  in comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli del 20.09.1996, rep. 16012/2708, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 4.10.1996, ai numeri 6113 registro generale e 4798 registro particolare; per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  in forza di atto di compravendita a rogito Lucio Longo di Vercelli dell'8.6.2012, rep. 34514/10268, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 14.6.2012, ai numeri 4195 registro generale e 3342 registro particolare.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dal Geom. Fumagalli nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

### **Trascrizioni**

Sull'unità immobiliare costituente il lotto unico di esecuzione risulta trascritto il seguente pignoramento immobiliare:

- atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vercelli rep. 970 del 2.5.2022, trascritto in data 10.6.2022, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, al n. 5496 R.G. / n. 4366 R.P.

### **Iscrizioni**

Sull'unità immobiliare costituente il lotto unico di esecuzione risulta iscritta la seguente ipoteca:

- iscrizione di ipoteca volontaria in forza di mutuo fondiario iscritta in data 14.6.2012 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, ai n. 4196 R.G. / n. 417 R.P.

### **Trattamento fiscale della cessione**



La parte esecutata (di cui si omette la denominazione) è persona fisica.

Si richiamano le disposizioni in vigore relativamente ai trasferimenti degli immobili (strumentali e non) al fine dell'applicazione delle imposte dirette.

\* \* \*

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 irrevocabile di acquisto per il lotto n. 1 dovrà essere depositata**, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 17.06.2024** (giorno antecedente il giorno dell'udienza di vendita), inviandole 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 dal Ministero della Giustizia.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente**, cioè utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno 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 del Professionista Delegato: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@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 di acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico (se disponibili: fax ed e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora è in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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., allegandola all'offerta.

Se l'offerta è presentata a nome e per conto di persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), da uno dei genitori, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è presentata da persona interdetta, inabilitata o da un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà precisare la qualifica ed indicare anche i dati della società (denominazione – sede - codice fiscale - numero di iscrizione nel Registro delle Imprese), allegando certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed in poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di presentazione di offerta da parte di una ditta individuale dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto, ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali ed indirizzo);
- e) il referente della procedura, cioè il Professionista Delegato;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita (75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- h) l'indicazione del termine e delle modalità di versamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione (e non soggetto a sospensione feriale), con possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini della migliore offerta;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di almeno il 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile al quale ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile posta in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- o) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- p) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (e quindi, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. N. 227/2015);
- d) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del



documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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;
- g) se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; occorrerà altresì produrre copia dei patti che disciplinano il rapporto sociale;
- h) 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- j) l'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- k) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;
- l) 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 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 (di cui infra).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROC.ESEC.N.61/2022 DELEGA " alle seguenti coordinate bancarie (IBAN): IT60-O-05034-22600-000000015335.

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

**Il bonifico, con causale "R.G.E 61-2022 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 1,**

**VERSAMENTO CAUZIONE”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente fissato per 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 D.P.R. n. 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 di Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento dei bolli digitali”.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall’art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell’efficacia dell’offerta medesima.

**L’offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 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 saranno effettuati tramite il Portale delle Vendite Pubbliche ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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 necessariamente da 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.

#### **Delibazione 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..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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.. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **La gara avrà la durata di sei giorni, dal 18.06.2024 sino alle ore 12,00 del 24.06.2024 termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**

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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di 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, dei modi e dei tempi di pagamento;
- e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

### **Versamento del saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di novanta 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.

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. n. 227/2015 (come indicati dal professionista stesso).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, ed in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice 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 alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende 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 sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il credito fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario,

rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Giuliani, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinché il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

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

\* \* \*

### **MODALITA' DEL TRASFERIMENTO**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Professionista Delegato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

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 delle formalità pregiudizievoli.

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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 un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

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

#### **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nel sito internet del Tribunale di Vercelli [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
4. 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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), e [Bakeca.it](http://Bakeca.it), e [www.subito.it](http://www.subito.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

#### **CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE**

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail: [raffaella.giuliani@libero.it](mailto:raffaella.giuliani@libero.it) pec: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Le richieste di visita devono essere formulate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verrà effettuata entro quindici giorni dalla richiesta.

#### **VARIE**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato Raffaella Giuliani del Foro di Vercelli, con studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail [raffaella.giuliani@libero.it](mailto:raffaella.giuliani@libero.it), pec: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu)).

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Raffaella Giuliani presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 25 marzo 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Raffaella Giuliani

