

TRIBUNALE DI VERCELLI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c
Nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 149/2021 RGE
(IV ESPERIMENTO)

Promossa da

Condominio Piantale

Con l'Avv. Luca Valgiusti

A norma dell'art. 570 c.p.c. tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiuti in cancelleria o davanti a giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

L'Avv. Stefano Carecchio, con studio in Santhià, Corso S. Ignazio 14, Delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A. Fanini con provvedimento in data 21/2/2023

AVVISA

Che il giorno **2 luglio 2024 alle ore 18,00**, presso il proprio Studio in Santhià Corso S. Ignazio 14, procederà alla vendita con modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili

Descrizione

Lotto unico

In Comune di Bianzè, Corso Italia 95, appartamento in edificio condominiale ubicato al piano primo (secondo fuori terra) composto di ingresso in corridoio, cucina abitabile, bagno, ampio soggiorno, due camere da letto e ripostiglio per totali m² 97 con due balconi esterni per totali m² 14.

Locale pertinenziale uso deposito di ampia metratura (149 m² calpestabili) al piano interrato accessibile dal cortile interno attraverso rampa di discesa.

Il tutto come meglio descritto nella perizia estimativa in atti dell'Arch. Paolo Fulchiero alla quale si rimanda e che deve essere consultata dall'offerente.

Dati catastali

Quanto sopra è censito al NCEU del Comune di Bianzè al

F. 19 n. 903 sub. 52, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 117 mq, rendita € 387,34 (alloggio).

F. 19 n. 903 sub. 48 cat. C/2 c. 3, consistenza 145, superficie catastale 166 mq, rendita € 209,68 (magazzino).

Prezzo base d'asta: € 18.541,50

Offerta minima: € 13.906,00

Aumento minimo in caso di gara: € 500,00

Confini

Alloggio:

- a Nord con vuoto su Corso Italia e con altra unità immobiliare;
- a Est con altra unità immobiliare, con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore) e con sub. 43;
- a Sud con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore) e con vuoto sul mappale 294;
- a Ovest con vuoto sul mappale 294 e con vuoto su Corso Italia.

Deposito:

- a Nord con altra unità immobiliare, con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore), con cortile comune e con sub. 58;
- a Est con cortile comune e con sub. 58;
- a Sud con sub. 58, con cortile comune e con vuoto sul mappale 294;
- a Ovest con vuoto sul mappale 294, con altra unità immobiliare e con sub. 55 (rappresentato da vano scala comune e ascensore).

Servitù

Il complesso condominiale affaccia per il lato sud-ovest alla "Fossa di Bianzè", canale di proprietà demaniale gestito dall'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia che circumnaviga il centro storico del paese. Al pari di tutti gli edifici costruiti in affaccio su detto canale, il Condominio Piantale, di cui sono parte i beni staggiti sconta quella che in perizia viene impropriamente definita una *servitù passiva a titolo oneroso di stillicidio delle acque meteoriche* provenienti dalla copertura e delle vedute a confine a distanza inferiore a quella legale. Si tratta in realtà di una concessione a titolo oneroso con la quale l'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia consente al condominio dietro corrispettivo lo scarico delle acque meteoriche nella fossa ed il passaggio di cavi sotto il ponte di collegamento con il cortile condominiale.

Il corrispettivo di tale concessione è di € 840,00 annui che vengono ripartiti sulle unità abitative della scala B in ragione dei millesimi.

Parti comuni

Trattandosi di beni in contesto condominiale, la proprietà comporta i diritti e gli oneri di legge con riferimento alle parti comuni del condominio. Il cortile è censito al NCT al F. 19 n. 903 Ente Urbano, mq 2190. Si rimanda alla perizia a

pag. 14 per l'elenco e la descrizione precisa con identificativi catastali delle parti e dei locali comuni.

Stato di occupazione

L'alloggio è occupato da terzi con regolare contratto di locazione stipulato con l'esecutato/a. Il contratto si intende risolto alla data dell'aggiudicazione.

Il magazzino è libero da persone, ma attualmente non da cose. V. sul punto la perizia dell'Arch. Fulchiero a pag. 18. Per accordo intervenuto tra il creditore precedente e la procedura lo sgombero del magazzino avverrà successivamente all'aggiudicazione.

L'alloggio ed il magazzino saranno in ogni caso consegnati all'aggiudicatario completamente sgombri secondo quanto previsto nel successivo punto 8) del contenuto del capitolo "contenuto dell'offerta".

Situazione catastale

Vi è piena e totale corrispondenza tra lo stato reale degli immobili e la planimetria catastale.

Regolarità edilizia

I beni pignorati sono regolari per la legge n. 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Entrambe le unità sono agibili.

La storia edilizia dell'edificio consta di n. 17 atti amministrativi di natura edilizio-urbanistica, riportati nella perizia dell'Arch. Paolo Fulchiero e da intendersi qui richiamati. La composizione attuale dell'unità immobiliare scaturisce dalla totalità di tutti i titoli abilitativi succedutisi di modo che non sussistono dubbi sulla definizione di stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9 bis TUEL (DPR 380/2001) come modificato dalla L. 11/9/2020 n. 120.

Il magazzino C/2 non è dotato di certificazione energetica (APE) in quanto locale di deposito non riscaldato.

L'alloggio A/2 risulta dotato di certificazione energetica (APE) in corso di validità n. 2014 106545 0012, per il quale la classe energetica risulta "G" con I.P.E. pari a 288,3545 Kwh/mq.

Spese condominiali arretrate

A norma dell'art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. l'aggiudicatario è obbligato in solido con l'esecutato per il pagamento delle spese condominiali relative all'anno in corso ed a quello precedente.

Attualmente le spese per l'anno in corso e per quello precedente ammontano ad € 2.870,21, salvo diverse somme aggiornate da parte dell'amministratore di

condominio.

Non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate.

Situazione urbanistica

Le unità immobiliari come l'edificio condominiale di cui fanno parte ricadono entro le c.d. "aree residenziali esistenti di antica formazione-AF" soggette a salvaguardia fisico-morfologica, funzionale e sociale. Per le destinazioni di uso ammesse e le prescrizioni degli strumenti urbanistici si rimanda alla perizia ed alle N.T.A. del P.R.G.C. (art. 50 e 64) del Comune di Bianzè reperibili sul sito del Comune.

Situazione ipotecaria-provenienze ventennali

L'immobile è pervenuto all'esecutata per atto di compravendita a rogito Notaio Diego Ajmerito in Torino del 14/11/2018, rep. n. 13718/6012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 19/11/2018, Reg. Gen. n. 8920, Reg. Part. n. 6925, dal [REDACTED] [REDACTED]

Al [REDACTED] i beni pervennero per [REDACTED] [REDACTED] in data 18/07/2008, rep. 25, trascritto presso la Conservatoria di Vercelli in data 9/10/2014, Reg. Gen. n. 6553, Reg. Part. n. 5291 contro [REDACTED] [REDACTED].

In data antecedente al 18/07/2008, entrambi i beni risultavano essere parte dell'eredità giacente di [REDACTED] [REDACTED]

I beni pervennero a [REDACTED] in forza di titoli anteriori al ventennio, in quanto proprietaria sin dall'epoca di edificazione del condominio.

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare notificato il 4/11/2021 trascritto il 18/11/2021 ai nn. 9895 RG/7896 RP presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli a favore di [REDACTED]

Iscrizioni

Non risultano iscrizioni ipotecarie anteriori o successive al pignoramento (aggiornamento ipotecario del 9/1/2023).

Per l'effetto l'Avvocato sottoscritto

DETERMINA

le seguenti

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Modalità d'offerta

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. Tutte le indicazioni necessarie sono rinvenibili nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" 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@giustiziacerit.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 dovrà

- essere sottoscritta digitalmente a pena di inammissibilità, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati
- essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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 od 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 0161594716 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo stefano.carecchio@ordineavvocativercelli.eu.

Nel caso 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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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 od analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26/2/2015) e 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 C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta dovrà inoltre indicare:

- il lotto ed i dati del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore 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 ed il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, che 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e dello stato dei luoghi;
- 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza, le notificazioni e comunicazioni all'offerente-aggiudicatario potranno essere effettuate presso la Cancelleria;

L'offerta dovrà altresì contenere l'indicazione:

- dell'importo versato a titolo di cauzione;
- della data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- del codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- dell'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;
- del'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento della cauzione (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);
- 3) 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);

- 4) 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;
- 5) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscritto e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) in caso di immobile occupato dal debitore o da terzi, **l'offerente**, in sede di presentazione dell'offerta con richiesta allegata, o successivamente all'aggiudicazione ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento con richiesta separata, **può richiedere a norma dell'art. 560 IV co c.p.c. che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato dal custode a spese della procedura.** In caso di istanza successiva al decreto di trasferimento o di mancata presentazione dell'istanza la liberazione verrà effettuata dal custode a spese dell'aggiudicatario.

L'offerta potrà essere presentata da un Avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sotto indicata.

Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Esecuzione immobiliare n. 149/2021 RGE Tribunale di Vercelli" al seguente

IBAN: IT05U0326844779052336576700

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

Il bonifico con causale “Esecuzione immobiliare n. 149/2021 R.G.E. Tribunale di Vercelli, lotto unico, versamento cauzione” dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza in via 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 dovrà 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 ed 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.

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 giorni minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita 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 o inammissibili le offerte, 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 valida: 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 ed agli adempimenti consequenziali.

- In caso di pluralità di 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 provengano 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.

Nel caso in cui 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 ed agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto stabilito sopra.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto -anche in presenza di due o più offerte di identico importo- subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità.

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 avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 2/7/2024 all'8/7/2024 alle ore 12,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare

ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore ed 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 o 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 sono a suo carico, come sotto (spese che il professionista delegato comunicherà entro 10 giorni o non appena saranno liquidate dagli Uffici competenti), detratto l'importo della cauzione già versato nel termine da lui indicato (massimo 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 del 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.

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

CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380) 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 all'asta non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, 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.

Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziale, nel rispetto della vigente normativa e delle indicazioni dell'Autorità Giudiziaria.

Ogni onere tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: così ad esempio l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale per la registrazione del decreto di trasferimento; i tributi catastali per la trascrizione del decreto di trasferimento; marche da bollo; eventuali i diritti di autentica, ecc...; l'importo totale di detti oneri tributari sarà tempestivamente indicato all'aggiudicatario dopo l'aggiudicazione.

Gli immobili vengono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese ed i tributi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita.

Infine è a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al delegato alla vendita per la fase di trasferimento dei beni, compenso che verrà liquidato dal Giudice al termine della procedura.

In caso di mutuo fondiario una parte del prezzo viene pagata direttamente all'Istituto di credito; il delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario le coordinate bancarie e gli importi da versare a saldo; entro dieci giorni dal pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare all'Avvocato delegato l'originale

della quietanza rilasciata da detto Istituto, quando non rilasciata al delegato stesso.

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

PUBBLICITA

Saranno effettuate le seguenti formalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite giudiziarie del Ministero della Giustizia almeno 60 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- inserimento del presente avviso di vendita e della relazione del consulente tecnico d'ufficio con i relativi allegati nel sito web www.astegiudiziarie.it e nel sito web del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it e sul sito www.asteanunci.it almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte relative alla vendita senza incanto e fino al giorno della eventuale vendita con incanto;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti casa.it, idealista.it, bakeka.it, subito.it, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione offerte;
- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, nonché al debitore.

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

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile posto in vendita contattando il custode giudiziale, nominato nella stessa persona del delegato alla vendita, al recapito telefonico 0161/930035.

Ulteriori informazioni, anche relative alle generalità dell'esecutato, possono essere acquisite presso lo studio del delegato nonché custode giudiziale Avv. Stefano Carecchio in Santhià, Corso S. Ignazio 14, tel e fax 0161/930035, e-mail avv.s.carecchio@gmail.com.

Santhià, li 9/4/2024.

Avv. Stefano Carecchio