

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA – 6° Esperimento

esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 20/2021**

promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. quale procuratrice speciale

di Vela Mortgages S.r.l.

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'avvocato **DANIELE CAPOLUPO** dello Studio Legale Cedars Associati, delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 25 gennaio 2022;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 cod. proc. civ.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili pignorati - in calce descritti - e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in unico lotto e gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Euro 27.463,90=

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad

Euro 1.000,00=;

3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, il giorno **25 LUGLIO 2024** alle ore **9.30**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base**.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;

b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerente dovrà coincidere con il presentatore.

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accredi-

tati, 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 (Si precisa che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del D.M. n.32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161 597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC:

daniele.capolupo@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, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica

certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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 D.M. 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. con procura notarile o procura generale autenticata.

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore ad un 1/4 del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita** secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, 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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;**

- se il soggetto offerente è minorenni, 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 tali incombenze.

- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, **venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 20/2021 R.G.E. lotto unico versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN intestato al Tribunale di Vercelli Esecuzione 20/2021:**

IT 87 T 06085 1000 000 0001002874

ed 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 D.P.R. 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 ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

Al fine di scongiurare il rischio di partecipazione alla gara di 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. 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, nel caso tutti gli elementi siano uguali all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di

due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari 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 6 (sei) giorni con data d'inizio il **25 LUGLIO 2024** (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12.00 del 31 LUGLIO 2024.**

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.it** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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 al miglior offerente. 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, nel caso tutti gli elementi siano uguali all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli

adempimenti consequenziali.

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, dovrà depositare sul conto corrente della Procedura di cui sopra il residuo prezzo, dedotta la cauzione, gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione necessari per il trasferimento **secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con causale "**Proc. Esecutiva n. 20/2021 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo**". nonché, **sempre secondo le indicazioni del Professionista Delegato**, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41 comma 4 e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato.

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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella mi-

sura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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.

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6 e art. 46, Legge n.47/85, nonchè ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.:

✓ quanto all'immobile distinto al N.C.E.U. di Livorno Ferraris (VC), Frazione San Giacomo fg. 40, part. 19 sub. 8, Cat. A/4, Cl 1 piano T-1-2

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

L'Esperto evidenzia come appaiano alcune modifiche distributive interne che dovranno essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia; il costo delle pratiche può essere quantificato in circa euro 2.000,00 per oneri professionali (oltre accessori di Legge), oltre ai diritti da corrispondere all'ufficio tecnico a titolo di oblazione (di norma pari a non meno di Euro 1.000,00 (s.e.&o.), la cui esatta quantificazione dovrà in ogni caso essere valutata dall'ufficio tecnico (da interpellarsi preventivamente a cura dell'eventuale interessato), solo in fase istruttoria della pratica edilizia. L'Esperto ritiene che l'eventuale interessato debba verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la

regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali”. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*.

La perizia dell’Esperto evidenzia che dall’esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all’interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate “Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6" in appendice).

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano.

L’Esperto 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.

L’Esperto evidenzia come agli archivi comunali siano presenti i presenti documenti:

- nulla osta edilizio prot. 1948 dell'8 maggio 1978 (la pratica trasmessa non consente di comprendere per quali aperture era assentito l'intervento);
- autorizzazione edilizia n°410 del 16.06.1986 rilasciata per il "rifacimento di tetto di fabbricato consistente nella rimozione dell'esistente e sua ricostru-

zione, impiegando tegole del tipo "portoghesi"; dallo stato dei luoghi appare verosimile ritenere che l'intervento sia stato eseguito sul fabbricato frontestrada, tuttavia la pratica trasmessa è priva di elaborati grafici che consentano di accertare quanto sopra;

- autorizzazione edilizia n°544 del 16.11.1990 rilasciata per il "sostituzione di tetto pericolante senza variazioni di altezze, fatte salve le variazioni derivate dalla sostituzione delle coperture (orditura in legno e tegole portoghesi)"; anche in questo caso la pratica trasmessa non consente di comprendere a quali coperture si riferisca l'autorizzazione, atteso che è allegato un solo estratto di mappa con campitura colore rosso sull'intera particella;

- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto.

Stante le origini dei fabbricati riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) aventi in oggetto i piani superiori (primo e secondo) per i quali non è possibile verificarne documentalmente la conformità.

✓ quanto all'immobile distinto al N.C.E.U. di Livorno Ferraris (VC), Frazione San Giacomo fg. 40, part. 19 sub. 5, Cat. C/2, Cl 1 piano T-1

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985.

L'Esperto evidenzia che stante le origini dei fabbricati riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) per cui non è possibile verificarne documentalmente la conformità. Utilizzando quale unico parametro di riferimento disponibile, le planimetrie catastali appaiono alcune modifiche della porzione catastalmente

identificata come tettoria aperta (verso corte) che in loco evidenzia un tamponamento di chiusura (sempre verso corte) con creazione di un vano chiuso dotato di finestra e porta. Le modifiche evidenziate dovranno essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia; il costo delle pratiche può ritenersi assorbito in unico computo già indicato con riferimento al bene 1 di cui sopra. Sono fatte salve eventuali diverse interpretazioni dell'ufficio tecnico che, come talvolta accade, potrebbe richiedere pratiche distinte per ogni singola regolarizzazione. In tal caso il costo può essere computato al pari di quello valido per il bene di cui sopra. L'esatta gestione della regolarizzazione dovrà quindi essere sottoposta all'attenzione dell'ufficio tecnico. Per tutto quanto precede, si ritiene che l'eventuale interessato debba verificare la compatibilità urbanistica presso l'ufficio competente per le valutazioni economico-procedurali del caso. Nel caso in cui la regolarizzazione sia innanzitutto possibile e conseguentemente necessaria, solo e soltanto in questo caso, potrà essere attuata nei modi e nei termini di cui al D.P.R. 6.6.2001 n°380, art. 46, comma 5 che testualmente recita: *“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*.

L'Esperto evidenzia la presenza di coperture in fibrocemento che creano pregiudizio in termini oggettivi e in ambito di stima.

L'Esperto non indica se le stesse siano da sostituirsi o siano un pericolo limitandosi a segnalarne la presenza e il pregiudizio che arreca la lo-

ro presenza.

A fronte dell'indicazione dell'Esperto che non indica la necessità si sostituzione né di controllo dello stato di conservativo delle stesse si ritiene di segnalarne comunque la presenza nell'avviso di vendita.

La perizia dell'Esperto evidenzia che dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6". Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano. L'Esperto 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.

L'Esperto evidenzia come agli archivi comunali siano presenti i presenti documenti:

- nulla osta edilizio prot. 1948 dell'8 maggio 1978 (la pratica trasmessa non consente di comprendere per quali aperture era assentito l'intervento);
- autorizzazione edilizia n°410 del 16.06.1986 rilasciata per il "rifacimento di tetto di fabbricato consistente nella rimozione dell'esistente e sua ricostruzione, impiegando tegole del tipo "portoghesi"; dallo stato dei luoghi appare verosimile ritenere che l'intervento sia stato eseguito sul fabbricato frontestrada, tuttavia la pratica trasmessa è priva di elaborati grafici che consentano di accertare quanto sopra;

- autorizzazione edilizia n°544 del 16.11.1990 rilasciata per il "sostituzione di tetto pericolante senza variazioni di altezze, fatte salve le variazioni derivate dalla sostituzione delle coperture (orditura in legno e tegole portoghesi)"; anche in questo caso la pratica trasmessa non consente di comprendere a quali coperture si riferisca l'autorizzazione, atteso che è allegato un solo estratto di mappa con campitura colore rosso sull'intera particella;

- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto. Le opere rappresentate sugli elaborati grafici comprendono, tra le altre, anche porzioni facenti parte dell'unità immobiliari di cui trattasi.

Dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6".

Il citato azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, che si uniscono in stralcio sintetico di riferimento.

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.

✓ quanto all'immobile distinto al N.C.E.U. di Livorno Ferraris (VC), Frazione San Giacomo fg. 40, part. 19 sub. 9, Cat. C/7, Cl 2 piano T

Quanto alla tettoia posizionata all'estremità ovest, stante le origini evidentemente riconducibili ad antica formazione, non vi sono elaborati grafici (tra quelli trasmessi dall'ufficio tecnico comunale) che consentano di verificare documentalmente la conformità. Quanto alla restante porzione, soccorre il permesso di costruire in sanatoria che, per la parte ispezionabile, risulta coerente con lo stato dei luoghi.

L'Esperto evidenzia la presenza sull'unità immobiliare di una copertura in fibrocemento che incide negativamente sui costi diretti per lo smaltimento e sostituzione sia sul valore di stima.

Lo stesso non indica se le stesse siano da sostituirsi o siano un pericolo limitandosi a segnalarne la presenza e il pregiudizio che arreca la loro presenza.

A fronte dell'indicazione dell'Esperto che non indica la necessità di sostituzione né di controllo dello stato di conservativo delle stesse si ritiene di segnalarne comunque la presenza nell'avviso di vendita.

La perizia dell'esperto evidenzia che dall'esame delle tavole del P.R.G.C. variante generale, ed in particolare la tavola P3C, "assetto urbanistico frazioni", risulta che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare sia ricompresa all'interno delle aree urbanistiche ad uso residenziale denominate "Insediamenti consolidati - tessuti agricoli frazionali TC6". Il citato azzonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione a corredo ed integrazione del piano, che si uniscono in stralcio sintetico di riferimento.

L'Esperto 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.

L'Esperto evidenzia come agli archivi comunali siano presenti i presenti documenti:

concessione edilizia n°286/A rilasciata il 18.12.1979 per la costruzione di una "tettoia prefabbricata ad uso ricovero attrezzi agricoli";

- permesso di costruire in sanatoria n°33/13 del 07.01.2014 avente in oggetto sia opere già eseguite che da eseguire, il tutto corredato di asseverazione prestata da parte del professionista estensore del progetto. Le opere rappresentate sugli elaborati grafici comprendono, tra le altre, anche porzioni facenti parte dell'unità immobiliari di cui trattasi.

In ogni caso, tutti gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dello stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni

della normativa relativa alle regolarità urbanistiche si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto.

Gli immobili presentano delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà avvalersi, se del caso e ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui al comma 5, art.46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art.40 comma 6 legge 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i.

In ogni caso si richiama la perizia redatta del Geometra Riccardo Fumagalli, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere visione.

Si precisa che non vi sono titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione, trascritti o registrati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento; provvedimenti di assegnazione della casa coniu-

gale trascritti in data anteriore al pignoramento).

Gli immobili, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it), vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata 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 e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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. Gli immobili vengono venduti nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita,

saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli immobili risultano occupati dal debitore e da cose nella disponibilità dello stesso. Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **LIVORNO FERRARIS - FRAZIONE SAN GIACOMO**

- **fabbricato Civile, trattasi di unità immobiliare abitativa facente parte di una manica di fabbricati fronte-strada ubicata al civico n. 28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris.**

Il bene pignorato confina alle coerenze da nord, con riferimento alla planimetria c.f.: via pubblica - subalterno n°5 - area cortilizia - particella n°22.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Livorno Ferraris, Frazione San Giacomo Fg. 40, Part. 19 sub. 8 Cat. A/4 classe 1, vani 7,5, superficie catastale 233 mq, R.C. 230,08, P T-1-2

L'Esperto evidenzia che le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle En-

trate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 29.07.2014 a seguito di variazione in pari data prot. VC0070745 per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" (n.41219.1/2014).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile risultano modifiche interne quali a titolo esemplificativo la cabina armadio ricavata in adiacenza alla camera al piano primo. Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' a quanto evidenziato, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere quantificato in circa euro 900,00 oltre accessori di Legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

- **Unità immobiliare costituita da più porzioni destinate a locali di deposito/sgombero accessori all'abitazione ubicata al civico n. 28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris**

Il bene pignorato confina alle coerenze da nord, in corpo unico con riferimento alla planimetria c.f.: via pubblica - particelle n°20 - 18 - 23 - 22.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Livorno Ferraris, Frazione San Giacomo Fg 40, Part. 19 sub. 5, cat. C/2, classe 1, consistenza 146, superficie catastale 166 mq, R.C. 165,89, P T-1

L'Esperto evidenzia che le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 16.03.1987. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi si è rilevata difformità della porzione indicata come "tettoia" che risulta graficamente aperta verso corte mentre in loco risultano tamponature frontali con ricavo un vano chiuso dotato di una porta ed una finestra.

Fatte salve e preordinate anche le regolarizzazioni/variazioni e/o adeguamenti urbanistici in conformità' a quanto evidenziato, si dovrebbe provvedere alle variazioni catastali del caso il cui costo presumibile può essere quantificato in circa Euro 900,00 oltre accessori di Legge e diritti da corrispondere all'Agenzia Entrate per l'approvazione della denuncia di variazione.

- **Unità immobiliare costituita da tettoie tra loro aderenti a formare un unico corpo immobiliare accessorio all'abitazione ubicata al civico n. 28 della Frazione San Giacomo di Livorno Ferraris**

Il bene pignorato confina alle coerenze da nord, in corpo unico con riferimento alla planimetria c.f.: area cortilizia - particelle n°20 - 18 - subalterno n°5.

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Livorno Ferraris, Frazione San Giacomo Fg. 40 Part. 19 sub 9, cat. C/7, classe 2, consistenza 175 superficie catastale 185 mq R.C. 81,34, p. T

L'Esperto evidenzia che le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Vercelli risultano redatte in data 29.07.2014.

Per quanto a vedersi, dette planimetrie (redatte in concomitanza della sanatoria) appaiono in sintonia con lo stato dei luoghi.

Il tutto comunque meglio individuato nella perizia redatta dal geometra Riccardo Fumagalli inserita nel fascicolo dell'esecuzione che qui si intende interamente richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere visione.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle ven-

dite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal giudice, avvocato Daniele Capolupo (tel. 0161250923 - fax 016158188 - e-mail cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.reteaste.tv, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì escluso sabato ed esclusi i festivi.

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;

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati, telefono:0161/250923, fax:0161/58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 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.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli 13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i..

Vercelli, 30 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Capolupo