

Promossa da



Con gli Avv. ti Gianni e Francesca Bertona

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 26/11/2024

AVVISA

Che il giorno **27 giugno 2025 alle ore 16,00**, presso il proprio Studio in Santhià Corso S. Ignazio 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili.

Descrizione

Lotto unico

In Comune di Borgosesia, Corso Vercelli 8, alloggio facente parte di complesso condominiale elevato a nove piani fuori terra e due piani seminterrati posto al piano 5° (6° fuori terra) composto da ingresso e corridoio a disimpegno, tinello e cucina con affaccio su ampio balcone, soggiorno, due camere da letto, bagno.

Cantina pertinenziale situata al 2° piano seminterrato e individuata con il n° 33 nella planimetria catastale¹.

¹ La cantina pertinenziale è individuata con il diverso n° 16 nella planimetria allegato C al rogito Notaio Pisapia del 22/6/1958 cui risale la prima provenienza dell'alloggio. In corso di costruzione del Condominio infatti la distribuzione degli spazi del piano cantine è stata variata rispetto agli elaborati allegati al rogito secondo elaborati presenti nella Licenza Edilizia n. 65/1958; sono poi state redatte le dichiarazioni di censimento catastale urbano delle singole unità allegando a ciascuna la cantina come effettivamente realizzata anziché la cantina allegata al Rogito Pisapia. La discrasia non è ostativa alla vendita né è dubbia la sussistenza del titolo sulla cantina oggi posseduta dalla esecutata.

Il tutto censito al NCEU del Comune di Borgosesia al F. 82 part. 1 sub. 16, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 104 mq, rendita 619,75, piano 5-S/2.

Prezzo base d'asta: € 29.948,76

Offerta minima: € 22.461,67

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Confini

Alloggio:

a Est con ragioni del condominio Sesia al mapp. 849 del Fg. 82 Catasto terreni;

a Sud con salto su area scoperta al mapp. 2 del Fg. 82 Catasto terreni, vano scale condominiale e unità in proprietà a terzi;

a Ovest con unità in proprietà a terzi;

a Nord con salto su area condominiale e Corso Vercelli;

Cantina: corridoio condominiale cantine a due lati; cantina 32; cantine 9, 11 e 12.

Servitù, usi civici, e altri pesi.

Non constano servitù, usi civici o altri pesi imposte sopra all'immobile pignorato o al complesso condominiale.

L'accesso all'alloggio ed al condominio di cui esso è parte avviene tramite l'ingresso dell'adiacente Condominio Sesia, avente civico n. 8, su cui il condominio Mulino e le proprietà di esso vantano servitù di passaggio costituita con Rogiti Pisapia del 10/1/1959 rep. 181 e Pisapia 29/3/1966 rep. 97.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dall'esecutata (per la liberazione V. oltre cap. "condizioni di vendita forzata" n. 6).

Situazione catastale

Sussistono lievi difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale. In particolare:

- la porta d'accesso alla cucina è stata realizzata sul setto divisorio tra questa e il tinello, anziché tra questa e il corridoio di disimpegno;
- il setto divisorio tra la cucina e il tinello è stata traslata verso quest'ultimo di circa m 0,40, ampliando così la cucina a scapito del tinello.

Trattasi di minime variazioni per le quali, in conformità al DL 31/5/2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), è necessaria procedura di aggiornamento

catastale DOCFA, i cui i costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24.

Il valore finale di stima dell'immobile corrispondente al prezzo di vendita è stato ottenuto decurtando tali costi dal valore complessivo dell'immobile stimato.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile. Abitabilità rilasciata in data 03/05/1960 certificato n° 365) specificatamente per l'unità al 5° piano in capo alla dante causa dell'odierna proprietaria.

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza è stato edificato giusta licenza edilizia (nulla osta) n° 13394 rilasciata in data 25/09/1958, pratica edilizia 65/1958).

Non vi è piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, in quanto le dimensioni generali dell'unità differiscono lievemente dall'assentito.

Non vi è piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, per quanto sopra in tema di regolarità catastale.

Quanto alle prime difformità, esse rientrano nell'ambito delle tolleranze costruttive applicabili all'unità de quo (pari al 5% ex art. 34 bis c. 1 bis e 1 ter DPR 380/2001 TUE Edilizia, così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa)

Quanto alle seconde, esse rientrano nell'ambito delle tolleranze esecutive ex art. 34 bis c. 2 DPR 380/2001 predetto ("irregolarità esecutive di muri esterni ed interni....", purché riferibili ante 24/5/2024)

Pertanto l'immobile pignorato e lo stabile di cui fa parte godono del c.d. stato legittimo, ex Art. 9 bis c. 1-bis DPR 380/2001.

Situazione urbanistica

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B1 del PRG vigente, ossia "residenziali insediati in corso" normato dall'art. 10 delle NTA (usi residenziali).

Altre conformità

Non sono disponibili certificati di conformità degli impianti né Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Spese condominiali arretrate

Ai sensi dell'art. 63 u.c. disp. att. CC l'aggiudicatario è obbligato in solido al pagamento dell'annualità in corso e della precedente.

L'amministratore del condominio dichiara che le spese condominiali insolute per l'anno in corso ammontano ad € 2.616,80, per l'anno precedente ammontano ad € 2.193,32 e per la gestione straordinaria 2023/2024 ad € 1.754,96 per totali € 6.565,08.

Situazione ipotecaria-provenienze ventennali

L'immobile oggetto di vendita forzata pervenne all'esecutata per scrittura privata autenticata dal Notaio Massimo Cortese di Varallo in data 26/10/1989 rep. 23483, trascritto presso la CRI di Vercelli il 20/11/1989 ai nn. 8576/6514 da [REDACTED]

Altri titoli di provenienza sono comunque anteriori al ventennio.

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare rep. 418 del 9/2/2024 trascritto l'11/3/2024 ai nn. 2208 RG/1741 RP presso l'Agenzie delle Entrate-Territorio di Vercelli a favore di [REDACTED]

Iscrizioni

Alla data di redazione di questo atto non constano iscrizioni ipotecarie.

Per l'effetto l'Avvocato sottoscritto

DETERMINA

le seguenti

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. tutti, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

II. Modalità di presentazione.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

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.

III. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, 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 offertaapvp.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 d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

il giudice ordini l'incanto;

siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

IV. Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni

per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

V. Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. 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;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");
5. 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;
6. 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). 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.;
7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
8. 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;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese,) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
10. 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.

VI. Altri documenti e informazioni.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

VII. Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

VIII. 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. 37/2024 RGE Tribunale di Vercelli" al seguente

IBAN: IT41Y0326844779052275366430

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

Il bonifico con causale "Esecuzione immobiliare n. 37/2024 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.

IX. Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del gestore incaricato. 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 del gestore incaricato, 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 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.

X. 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 al miglior offerente. Pertanto, 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. A parità di condizioni sarà giudicata migliore l'offerta dell'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 27/6/2025 al 3/7/2025 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 e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

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

- tramite la piattaforma del gestore incaricato 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 o tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore incaricato 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.

XI. 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 accreditare 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; il termine per il pagamento del saldo è di 90 giorni dall'aggiudicazione a pena di decadenza; finì 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 provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (c.d. normativa antiriciclaggio, in attuazione della

Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

1. 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. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in perizia redatta dallo stimatore da intendersi qui per intero richiamata e trascritta e di cui, pertanto, si presume la conoscenza.

2. 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, 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.

3. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 17 co. 5 e 40 co. 6 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.

4. Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal delegato in considerazione del numero di esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base.

5. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

6. Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il Giudice emette contestualmente al decreto di trasferimento ordine di liberazione. La liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziale senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte

dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 co. 10 c.p.c.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni precedenti.

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

PUBBLICITA'

Saranno effettuate le seguenti formalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite giudiziarie del Ministero della Giustizia;
2. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza delega e della relazione di stima con i relativi allegati nel sito web www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e nel sito web del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.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;
3. pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti casa.it, idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, almeno 45 giorni prima del termine di presentazione offerte;
4. campagna pubblicitaria "social media marketing" attraverso i principali social media (facebook e instagram) comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5. realizzazione del Virtual Tour 360° su www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it. per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da € 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori;
6. notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, nonché al debitore.

CUSTODIA

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile posto in vendita contattando il custode giudiziale, nominato nella stessa persona del delegato alla vendita, Avv. Stefano Carecchio in Santhià, Corso S. Ignazio 14, tel. 0161/930035, e-mail avv.s.carecchio@gmail.com.

Ulteriori informazioni, anche relative alle generalità dell'esecutato, possono essere acquisite presso lo studio del delegato nonché custode giudiziale.

Santhià, li 4/4/2025.

Avv. Stefano Carecchio