

Promossa da

LUZZATTI POP NPLs 2022 s.r.l.

Con gli Avv. ti A. Barbaro e A. Aloj

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. E. Gaspari con provvedimento in data 10/12/2024

AVVISA

Che il giorno **24 giugno 2025 alle ore 18,00**, presso il proprio Studio in Santhià Corso S. Ignazio 14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili.

LOTTO 1

Descrizione e dati catastali

In Comune di Prarolo, alla Via I Maggio n. 4, terratetto elevato a due piani fuori terra composto

- a P.T., da n°2 locali accessori pluriuso, uno dei quali attrezzato a uso cucina, disimpegno, lavanderia/w.c., vano cantina con caldaia, n°3 altri vani cantina di diversa superficie, scaletta interna "alla marinara" per accesso al P.1°;
- al P.1°, da ingresso/soggiorno, cucina, n°2 camere e bagno, balcone verso strada pubblica.

Addossato a lato ovest con altro fabbricato costituente il lotto 2 della presente esecuzione, cui è collegato da porta interna a piano terra.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti redatta dall'Arch. Anna Rosa Ottone cui si rimanda e di cui si raccomanda la presa visione.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Prarolo al F. 5 part. 321, cat. A/3, cl. U, consistenza 7,5 vani, sup. catastale 128 mq, rendita 426,08, piano T-1.

Prezzo base d'asta € 53.475,00

Offerta minima: € 40.106,25

Aumento minimo in caso di gara: € 1.000,00

Confini

a Nord F. 5 particella 79 di proprietà di terzi;

a Est F. 5 particella 184 di proprietà di terzi;

a Sud F. 5 particella 180 corrispondente a Via I Maggio;

a Ovest F. 5 particella 322 (lotto 2);

Servitù, usi civici, e altri pesi.

Non constano servitù, usi civici o altri pesi imposti sopra all'immobile pignorato.

Si evidenzia che l'ingresso all'abitazione di cui al lotto 2 della presente esecuzione (F. 5 n. 322) si trova all'interno dell'area cortilizia pertinenziale della particella n. 321 di cui al presente lotto pur in assenza di servitù o altro titolo di natura personale.

Stato di occupazione

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

Situazione catastale

Il piano terreno, a destinazione accessoria, è attualmente adibito a uso abitativo.

Dopo la presentazione di pratica DOCFA - Denuncia di variazione n. VC0052605 in data 8/11/2024 ad opera del perito estimatore sussiste piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

A nord, in prossimità del confine con il lotto 2 (F. 5 n. 322) è presente una tettoia che non risulta censita a catasto. Addossata al fabbricato sul fronte est è presente una piccola tettoia in legno anch'essa non censita a catasto (v. oltre, regolarità edilizia).

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 1°/9/1967.

Sussistono i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.50-51 in data 14 settembre 1972 (a nome I.A.C.P. di Vercelli per "Costruzione di abitazione per lavoratori agricoli dip.");
- Licenza di costruzione n.90 in data 09 giugno 1975 (a nome GIAMBELLI Felice per "Variazione al piano terra di nuova costruzione");

- Permisso di costruire n.4/2005 in data 13 giugno 2005 (a nome AGGIO Alessia per lavori di Ampliamento/ristrutturazione”);

- Certificato di abitabilità in data 21.08.1975 rilasciato a I.A.C.P. di Vercelli per “Costruzione di nuovo edif. (lic. N°50 del 14.9.1972)”

L’immobile non è regolare per il DPR 380/01 e s.m.i..

Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati dei titoli abilitativi che hanno legittimato l’intervento, sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) volume complessivo inferiore (per mancata chiusura della rampa di scala esterna),
- 2) diverso posizionamento/dimensionamento/realizzazione delle aperture esterne,
- 3) modifiche alle tramezzature interne al P.T.,
- 4) trasformazione del locale lavanderia in servizio igienico,
- 5) costruzione di una tettoia in prossimità del confine nord-ovest,
- 6) costruzione di una piccola tettoia in legno addossata al fabbricato sul fronte est.

Per quanto riguarda gli interventi indicati ai punti 1), 2) e 3), essi sono regolarizzabili con le procedure di cui al DPR 380/01 ss.mm.ii., art. 37 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, comma 1, attraverso presentazione al Comune di Prarolo di Segnalazione Certificata di Inizio Attività - S.C.I.A. - in sanatoria ai sensi del succitato art. 37 TUE, con pagamento della sanzione pecuniaria nella misura minima di € 1.032,00, così quantificata in considerazione del fatto che tali interventi non hanno influito sul valore venale dell’immobile (a sommare diritti di segreteria da corrispondere al comune, ove dovuti).

Le spese tecniche necessarie sono così stimate:

- stesura elaborati pratica edilizia, compilazione modulistica di riferimento e invio tramite procedura informatizzata al comune di Prarolo, conglobamento spese, comunicazione di ultimazione lavori = € 2.000,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta).

L’intervento indicato al punto 4) non può essere sanato, in quanto i servizi igienici non possono avere altezza inferiore a m. 2,40 (art.1, D.M. Sanità 5 luglio 1975); pertanto, dovranno essere eliminati il w.c. e il bidet, con un costo stimato in circa € 250,00.

Le realizzazioni di cui ai su estesi punti 5) e 6) risultano realizzate in epoca recente in assenza di titolo abilitativo.

Tali difformità non sono sanabili, pertanto occorrerà effettuarne la demolizione per i seguenti motivi:

- relativamente alla tettoia punto 5), la struttura si trova a distanza dai confini nord e ovest inferiore ai minimi stabiliti dai vigenti Regolamento Edilizio comunale e NTA del PRGC;
- relativamente alla tettoia punto 6), essa risulta costruita con materiali di recupero e si trova in precarie condizioni di stabilità.

Entrambi tali interventi sono da porsi in carico all'aggiudicatario con un costo stimato in complessivi € 1.000,00.

Dei suddetti costi si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di vendita, detraendoli dal valore dei beni.

Situazione urbanistica

Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSc)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Altre conformità

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

Situazione ipotecaria-provenienze ventennali

L'immobile pervenne all'esecutata in forza di atto di compravendita Rogito Notaio Francesco Boggia trascritto presso la CCRRII di Vercelli il 4/4/2003 ai nn. 3115 RG/2195 RP da Giambelli Antonietta e Giambelli Giovanna.

Altri titoli di provenienza sono comunque anteriori al ventennio.

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 12/06/2024 Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174 A favore di [REDACTED]

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 28/10/2005 Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995 a favore di [REDACTED]

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (rinegoziazione di mutuo: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 07/06/2007 Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491 a favore di [REDACTED]

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue:
Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 07/12/2007 Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942 a favore di [REDACTED].

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue:
Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

LOTTO 2

Descrizione

In Comune di Prarolo, alla Via I Maggio n. 4, terratetto elevato a due piani fuori terra composto

- a P.T., da ingresso, cucina, n°1 camera, soggiorno con scala interna di collegamento al P.1°;

- al P.1°, da disimpegno, n°1 camera, bagno, locale pluriuso con veranda sul terrazzo.

Con accesso al cortile pertinenziale tramite portone carraio senza numero civico e ingresso all'abitazione posto sulla particella n. 321 del F. 5 (lotto 1 della presente esecuzione).

Addossato a lato est ad altro fabbricato costituente il lotto 1 della presente esecuzione, cui è collegato da porta interna a piano terra.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima in atti redatta dall'Arch. Anna Rosa Ottone cui si rimanda e di cui si raccomanda la presa visione.

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Prarolo al F. 5 part. 322, cat. A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. catastale 129 mq, rendita 284,05, piano T-1.

Prezzo base d'asta € 70.350,00

Offerta minima: € 52.762,50

Aumento minimo in caso di gara: € 1.500,00

Confini

a Nord F. 5 particella 79 di proprietà di terzi;

a Est F. 5 particella 321 (lotto 1);

a Sud F. 5 particella 180 corrispondente a Via I Maggio;

a Ovest F. 5 particella 77 di proprietà di terzi;

Servitù, usi civici, e altri pesi.

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

Si evidenzia, come sopra, che l'ingresso all'abitazione si trova all'interno dell'area cortilizia pertinenziale della particella n. 321 (lotto 1) pur in assenza di servitù o altro titolo di natura personale.

Stato di occupazione

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

Situazione catastale

Dopo la presentazione di pratica DOCFA – Denuncia di variazione n. VC52605 in data 8/11/2024 ad opera del perito estimatore sussiste piena corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 1°/9/1967.

Sussistono i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.4/2005 in data 13 giugno 2005.

Dal confronto tra la situazione dei luoghi e gli elaborati del permesso di costruire, sommariamente si rilevano le seguenti difformità:

- 1) inferiore superficie coperta del fabbricato,
- 2) maggiore superficie utile dell'unità immobiliare,
- 3) diversa sagoma del fabbricato,
- 4) diverso posizionamento/dimensionamento/realizzazione delle aperture esterne,
- 5) modifiche alle tramezzature interne,
- 6) realizzazione di veranda sul terrazzo al P.1°.

Per quanto riguarda gli interventi indicati ai punti 1), 2), 3), 4) e 5), essi si configurano come realizzati in difformità dal permesso di costruire e risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia all'attualità.

Per conseguire la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Prarolo istanza di permesso di costruire in sanatoria secondo quanto disposto dal DPR 380/2001 ss.mm.ii., art.36 – "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità", comma 2: *"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia"*.

Il contributo di costruzione (come definito dall'art.16 TUE) utile per la determinazione dell'oblazione è stato stimato in € 1.000,00 nel modo seguente:

a) con riferimento agli oneri di urbanizzazione, attraverso l'applicazione delle tariffe attualmente vigenti nel Comune di Prarolo (aggiornate con D.G.C. n.8/2023),

b) con riferimento al contributo sul costo di costruzione, con l'utilizzo del prospetto art.11 D.M. 10.5.77, n.801, attraverso l'applicazione degli importi unitari stabiliti dalla Regione Piemonte per i nuovi edifici residenziali per l'anno 2005 e per l'anno 2024 (rif. Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n.345-19066), calcolando quindi la differenza tra il costo di costruzione determinato per ciascuno dei due anni considerati.

Pertanto, a oggi, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, della somma di € 2.000,00 (oltre bolli e diritti di segreteria da corrispondere al comune).

Le spese tecniche necessarie sono state stimate in € 2.700,00 (oltre oneri previdenziali e IVA, ove dovuta).

La costruzione della veranda di cui al punto 6) risulta realizzata in epoca recente in assenza di titolo abilitativo. La difformità non è sanabile in quanto la struttura si trova a distanza dalla parete finestrata dell'edificio costituente il "LOTTO 1" della presente esecuzione) inferiore ai minimi stabiliti dai vigenti Regolamento Edilizio comunale e NTA del PRGC; pertanto ne occorre la rimozione, con un costo stimato in circa € 1.200,00.

Dei costi dei suddetti incombenti si è tenuto conto in sede di determinazione del prezzo di vendita, detraendoli dal valore dei beni.

Situazione urbanistica

Nel P.R.G.C. (approvato con D.G.R. n. 51-1034 del 09/02/2015), l'immobile è urbanisticamente inserito tra le "zone residenziali di conferma (RSC)", normate dall'art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Altre conformità

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

Situazione ipotecaria-provenienze ventennali

L'immobile pervenne all'esecutata in forza di atto di compravendita Rogito Notaio Francesco Boggia trascritto presso la CCRRII di Vercelli il 4/4/2003 ai nn. 3115 RG/2195 RP da Giambelli Antonietta e Giambelli Giovanna.

Altri titoli di provenienza sono comunque anteriori al ventennio.

Formalità pregiudizievoli

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vercelli il 12/06/2024 Reg. gen. 5270 - Reg. part. 4174 A favore di Luzzatti POP NPLs 2022 S.r.l.

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 28/10/2005 Reg. gen. 10296 - Reg. part. 1995 a favore di [REDACTED]

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1. ANNOTAZIONE presentata il 07/11/2013 RP n.1214 RG n.7778 (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO: Atto Notaio RAJANI Pierlevino in data 06/11/2013 Rep. n. 146371/26300).

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 07/06/2007 Reg. gen. 6097 - Reg. part. 1491 a favore di [REDACTED]

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la CCRRII di Vercelli il 07/12/2007 Reg. gen. 12625 - Reg. part. 2942 a favore di [REDACTED]

Nota: Nel titolo l'immobile è identificato catastalmente come segue: Foglio 5 particella 183 - Cat. A/3 - vani 6,5 - p.T-1.

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 offerta.mvp.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. 88/2024 RGE Tribunale di Vercelli" al seguente

IBAN: IT28P0326844779052242119460

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

Il bonifico con causale "Esecuzione immobiliare n. 88/2024 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 24/6/2025 al 30/6/2025 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 riaccreditarli 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.asteannunci.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 8/4/2025.

Avv. Stefano Carecchio