

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 171/2019

con delega all'Avv. Federica La Scala del Foro di Vercelli

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da

LEVITICUS SPV S.R.L. rappresentata e difesa da Avv. Carlotta Casamorata, Avv. Maria Vandini

Creditore fondiario procedente

con l'intervento di

Agenzia delle Entrate Riscossione

Creditore intervenuto

*

A norma dell'art. 591 comma 5 cpc e 173 quater disp. att. cpc, tutte le attività che, ai sensi degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12

*

L'Avv. **FEDERICA LA SCALA**, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n.12 iscritta all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento in data 26 novembre 2024

RILEVATO

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, **con applicazione del privilegio processuale ex art. 41 T.U.B. in favore del creditore fondiario**, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile,

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12, si procederà all'esperimento di **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, dei beni immobili sotto descritti:

lotto unico: per il prezzo base stabilito in **€ 67.030,05** (euro)

sessantasettemilatrenta/05)

Offerta minima (75% del prezzo base): **€ 50.272,54** (euro cinquantamiladuecentosettantadue/54)

Rialzo minimo in caso di gara: € 1.300 (euro milletrecento/00)

OGGETTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Matteo Daffara, nella versione definitiva integrata, depositata il 25.10.2024 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

composto da:

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO TERRA

Tettoia chiusa posta nel cortile pertinenziale di fabbricato residenziale ed area urbana ricavata dalla demolizione di fabbricato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO TERRA

Area urbana ricavata dalla demolizione di fabbricato che era adibito a deposito.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

Terreno agricolo posto sul retro di fabbricato residenziale.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO TERRA

Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.12 part.151 sub.13.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO T-1

Fabbricato di civile abitazione edificato a due piani fuori terra collegati mediante scala interna composto a piano terra da cucina, soggiorno, bagno e piano primo da due camere e bagno.

A corredo dell'unità immobiliare un'ambiente destinato a locale caldaia.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO,17, PIANO TERRA

Tettoia chiusa posta nel cortile pertinenziale di fabbricato residenziale ed area urbana ricavata dalla demolizione di fabbricato.

BENE N. 7 DEPOSITO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO

TERRA

Deposito posto nel cortile pertinenziale di fabbricato residenziale ed area urbana ricavata dalla demolizione di fabbricato.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Descrizione catastale

Gli immobili sono attualmente censiti come segue.

Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17, piano TERRA identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 17, Categoria C7 e al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17, piano TERRA identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 19, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17 identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 145, Qualità Seminativo irriguo

Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17, piano TERRA Cortile comune identificato al N.C.E.U. al Fg.12 part.151 sub.13.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 13, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17, piano T-1 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Bene N° 6 - Tettoia ubicata a Pezzana (VC) - Via Palestro,17, piano TERRA identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 16, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Bene N° 7 - Deposito ubicato a Pezzana (VC) - Via Palestro n.17, piano TERRA

identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 151, Sub. 12, Categoria C2 al catasto

Terreni - Fg. 12, Part. 151, Qualità ENTE URBANO

Gli immobili vengono posti in vendita tutti per il diritto di Proprietà (1/1)

*

Confini

La perizia riporta i seguenti confini/coerenze:

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO

TERRA

La tettoia in argomento confina con:

- a nord altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.16;
- a ovest altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.12 e cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a est altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.2;
- a sud altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.16 e cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13.

L'area urbana confina con:

- a nord altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.12;
- a ovest cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a est cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a sud cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13 e altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.19.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO TERRA

L'unità in argomento confina con:

- a nord altra unità censita al Fg.12 part.151 sub.17 e cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a ovest altra unità censita al Fg.12 part.997;
- a est cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a sud altra unità censita al Fg.12 part.135.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

Il terreno confina:

- a nord cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a ovest cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13;
- a est altre unità censite al Fg.12 part.151 sub.2-16;
- a sud cortile comune censito al Fg.12 part.151 sub.13.

*

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Relativamente allo stato di occupazione

Compendio immobiliare occupato da debitore esecutato come abitazione principale propria e della propria famiglia.

Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile non risulta inserito in ambito condominiale e non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il CTU segnala evidenza che il contatore gas dell'unità abitativa è ubicato all'interno della proprietà di terzi attigua a quella oggetto di pignoramento.

Relativamente alla situazione edilizia e catastale

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1-2-6-7

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile, in quanto sprovvisto certificato di agibilità.

A seguito di richiesta di ricerca delle concessioni edilizie trasmessa al Comune di Pezzana, sono stati messi a disposizione del CTU i seguenti titoli abilitativi:

- licenza di costruzione n.18 del 18/05/1976 per modifica al fabbricato già esistente e costruzione rimesse.

Tale licenza non interessa direttamente l'unità immobiliare in argomento, in quanto sulle tavole della concessione edilizia vengono individuati dei volumi esistenti tra cui gli immobili censiti con il sub.12-16-17-19.

Si ritiene pertanto fare un raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- sub.12: demolizione di porzione di deposito e diversa distribuzione degli spazi interni della maggiore consistenza;
- sub.16: demolizione di porzione di tettoia;
- sub.17: demolizione dell'intera travata;
- sub.19: demolizione dell'intera unità immobiliare.

Si rende pertanto necessario regolarizzare urbanisticamente tali opere mediante presentazione di SCIA in sanatoria con costi stimabili in € 1.500,00 oltre a sanzione amministrativa stimabile in € 516,00 (da quantificare al momento della presentazione della pratica), oltre diritti di segreteria pari a € 90,00.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO T-1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile, in quanto sprovvisto certificato di agibilità.

A seguito di richiesta di ricerca delle concessioni edilizie trasmessa al Comune di Pezzana, sono stati messi a disposizione del CTU i seguenti titoli abilitativi:

- licenza di costruzione n.18 del 18/05/1976 per modifica al fabbricato già esistente e costruzione rimesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla licenza vi sono difformità.

A piano terra risultano le seguenti:

- realizzazione di portico verso il cortile;

- modifica alla sagoma della tramezzatura della cucina e ribassamento della stessa;
- ampliamento del bagno verso la scala

A piano primo risultano:

- differenti dimensioni delle camere;
- diversa dimensione e forma del terrazzo.

Inoltre il CTU ha rilevato che, per garantire le prescrizioni igienico sanitarie a piano terra, sia opportuna la realizzazione di un antibagno, mentre al primo piano sul terrazzo occorre realizzare un risvolto in muratura di almeno cm.75 che non permetta l'affaccio sul fondo del vicino.

Le difformità suddette possono essere regolarizzate mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria con acquisizione dell'assenso della proprietà attigua per la realizzazione del portico con costi stimati dal CTU in € 3.800,00 per compensi professionali, € 1.032,00 quale sanzione amministrativa (da quantificarsi al momento della presentazione della pratica mediante sviluppo di computo metrico) ed € 140,00 per diritti di segreteria.

REGOLARITA' CATASTALE

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO

TERRA

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è difformità in quanto la travata rappresentata nella scheda catastale è stata demolita e per procedere alla regolarizzazione si rende necessario avviare procedura Pregeo per aggiornamento della sagoma del fabbricato al catasto terreni e procedura DocFa per aggiornamento della planimetria, con costi stimati dal CTU in circa € 800,00.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO TERRA

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è difformità in quanto il fabbricato è stato demolito.

Per regolarizzare la situazione sarà necessario procedere tramite procedura Pregeo per aggiornamento della sagoma del fabbricato al catasto terreni e procedura

DocFa per aggiornamento della planimetria, con costi stimati dal CTU in circa € 300,00.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura presente in visura catastale (seminativo irriguo) e lo stato dei luoghi che presenta un terreno a prato.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,

PIANO TERRA

Nulla ha rilevato il CTU.

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

PIANO T-1

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi sono difformità.

A piano terra risultano le seguenti:

- realizzazione di portico verso il cortile;
- modifica alla sagoma della tramezzatura della cucina e ribassamento della stessa;
- ampliamento del bagno verso la scala

A piano primo risultano:

- differenti dimensioni delle camere;
- diversa dimensione e forma del terrazzo.

Per regolarizzare quanto suddetto sarà necessario procedere tramite procedura Pregeo per aggiornamento della sagoma del fabbricato al catasto terreni e procedura DocFa per aggiornamento della planimetria con costi stimati dal CTU in circa € 500,00.

BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO,17, PIANO

TERRA

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è difformità in quanto una porzione di tettoia è stata demolita.

Per regolarizzare la situazione sarà necessario procedere tramite procedura Pregeo per aggiornamento della sagoma del fabbricato al catasto terreni e procedura

DocFa per aggiornamento della planimetria, con costi stimati dal CTU in circa € 200,00.

**BENE N. 7 DEPOSITO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO
TERRA**

Il CTU ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale vi è difformità in quanto parte del fabbricato è stato demolito e anche la disposizione dei muri interni risulta variata.

Per regolarizzare la situazione sarà necessario procedere tramite procedura Pregeo per aggiornamento della sagoma del fabbricato al catasto terreni e procedura DocFa per aggiornamento della planimetria, con costi stimati dal CTU in circa € 200,00.

*

Relativamente alla situazione urbanistica

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia (di cui l'interessato può chiedere copia al sottoscritto Delegato per ulteriori dettagli) precisa che il terreno de quo, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), risulta avere destinazione

USI AGRICOLI, come meglio si evince dalle norme tecniche di attuazione all'art. 29 – *Aree agricole di tipo E.*

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale del Territorio Unionale dei Comuni di Caresana, Costanzana, Motta dei Conti, Pertengo, Pezzana e Stroppiana, classifica l'immobile nella tavola 5.B.CS Planimetria del centro storico del Comune di Pezzana come "Aree residenziale di tipo AR-2", definito dall'art. 22.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nello specifico l'articolo delle N.T.A. prevede quanto segue:

In queste aree sono compresi fabbricati che risultano essere privi di

particolare valore storico e artistico ma che, trovandosi inserite all'interno del tessuto urbano di più antica formazione, conservano un discreto valore ambientale.

TIPI D'INTERVENTO AMMESSI:

ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE;

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B consentita tramite il riuso, anche con cambio di destinazione d'uso di volumi accessori e/o rustici esistenti fino al 20% del volume residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto, oppure con recupero totale dei volumi esistenti in presenza di S.U.E. (Piano di Recupero);

AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE fino ad un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente tramite intervento edilizio diretto;

NUOVA COSTRUZIONE limitatamente ai fabbricati accessori per la residenza. **Relativamente alla situazione ipotecaria**

Da quanto indicato dal perito nei propri elaborati, nonché dalla documentazione ipocatastale aggiornata, emergono i seguenti dati:

BENE n. 1- TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO TERRA

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 13/04/2022

Reg. gen. 3321 - Reg. part. 2623

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

BENE N. 2 - AREA URBANA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO TERRA

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 30/10/2023

Reg. gen. 8826 - Reg. part. 7037

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 30/10/2023

Reg. gen. 8826 - Reg. part. 7037

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

**BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,
PIANO TERRA**

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 13/04/2022

Reg. gen. 3321 - Reg. part. 2623

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

**BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17,
PIANO T-1**

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 17/01/2006

Reg. gen. 608 - Reg. part. 70

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara

Contro **** **

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Longo Lucio

Data: 30/12/2005

N° repertorio: 27252

N° raccolta: 5147

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 24/12/2019

Reg. gen. 9963 - Reg. part. 7821

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

**BENE N° 6 - TETTOIA UBICATA A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO, 17, PIANO
TERRA**

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 17/01/2006

Reg. gen. 608 - Reg. part. 70

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara

Contro **** **

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Longo Lucio

Data: 30/12/2005

N° repertorio: 27252

N° raccolta: 5147

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 24/12/2019

Reg. gen. 9963 - Reg. part. 7821

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

BENE N° 7 - DEPOSITO UBICATO A PEZZANA (VC) - VIA PALESTRO N.17, PIANO TERRA

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Vercelli il 17/01/2006

Reg. gen. 608 - Reg. part. 70

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di Banca Popolare di Novara

Contro **** **

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Longo Lucio

Data: 30/12/2005

N° repertorio: 27252

N° raccolta: 5147

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Vercelli il 24/12/2019

Reg. gen. 9963 - Reg. part. 7821

Quota: 1/1

A favore di Leviticus SPV SRL

Contro **** **

*

DETERMINA

in adempimento alla delega ricevuta, le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A. gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

B. per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C. le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite – su richiesta - dal Professionista delegato;

D. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, **eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali**) ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.

E. **la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

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

*

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

- **il gestore della vendita telematica** è Gruppo Edicom s.p.a. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: **www.garavirtuale**;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

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

1. ognuno, 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.

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

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.

III. 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.

cato. 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 federica.lascala@ordineavvocativercelli.eu.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

IV. 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 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.

V. Natura dell'offerta.

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.

VI. 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 il presente avviso e con l'allegata 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 (Avv. Federica La Scala);

12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. 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;

inoltre

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.

VIII. 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.

In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, 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 artt. 605 e s.s., a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

IX. 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.

X. Cauzione.

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 alle seguenti coordinate:

IBAN IT51W0538710001000004335972

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

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n.171/2019 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato 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 sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

XI. Pagamento del bollo.

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 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"*.

XII. Restituzione della cauzione.

In caso di mancata aggiudicazione e 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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato: **www.garavirtuale.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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 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 sottoscritto Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena d'inammissibilità;
- 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 invece 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 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, 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.

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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.

Il sottoscritto 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 dal 20 marzo 2025 al 26 marzo 2025 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

Alle ore 12:00 del giorno di scadenza è fissato il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata 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 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 e 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.

AGGIUDICAZIONE

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione),

nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le

medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento (a titolo di imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 come indicate dallo stesso professionista entro 10 giorni dall'aggiudicazione). Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

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 (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.

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..

Il Tribunale di Vercelli, alla data di relazione del presente avviso, non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., consistenti nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 (tel. 391.7669796 – e-mail: avv.federalascal@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che 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.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv.

Federica La Scala con studio in Vercelli, via San Cristoforo n. 12
cell. 391.7669796

e-mail: avv.federalascal@gmail.com,

PEC federica.lascal@ordineavvocativercelli.eu

Si precisa inoltre che **al primo piano del Tribunale di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 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.**

Vercelli, lì 26 dicembre 2024

(Il Professionista Delegato)

Avv. Federica La Scala