

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.

- PRIMO ESPERIMENTO -

LOTTO UNICO

Il sottoscritto Avv. Andrea Uga, con studio in Vercelli, via Laviny 17, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare **n. 155/2023 R.G.E.**, promossa da Condominio "ROSELLA", con l'Avv. Gianluca Buffa del Foro di Vercelli;

- visto il provvedimento di delega ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 21/5/2024;

AVVISA

che il giorno **13 Marzo 2025 ore 16.00** presso il proprio Studio in Vercelli (VC), via Laviny 17, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Edicom Finance s.r.l. (sito internet **<https://www.garavirtuale.it>**) dei beni immobili sotto descritti, identificati quali LOTTO UNICO, con le modalità di seguito precisate e per il prezzo base stabilito in **euro 68.094,70 (sessantottomilanovantaquattro/70)**.

Come si dirà anche nel prosieguo, le offerte di acquisto non potranno essere inferiori ad **euro 51.071,03 (cinquantunomilasettantuno/03)**.

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Perito nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Geom. Davide Bernardinello, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio Studio in Vercelli (VC), via Laviny 17, telefono 0161-213193, e-mail studiouga@libero.it, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui

beni posti in vendita.

4) Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori almeno trenta giorni prima della vendita;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, e sul sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato a cura di Aste Giudiziarie in linea s.p.a., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione del perito stimatore)

* **LOTTO UNICO - Appartamento con cantina.**

Diritto messo in vendita: **piena proprietà per l'intero.**

Appartamento in Vercelli, al piano quinto con annessa cantina al piano seminterrato in fabbricato condominiale denominato "Condominio Rosella" di nove piani fuori terra ed uno entro terra, con accesso principale da c.so Marcello Prestinari n. 54.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso-disimpegno, cucina con balcone, bagno, soggiorno, ripostiglio e n. 2 camere di cui una con balcone.

Le condizioni manutentive risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e per le finiture dell'alloggio e sua pertinenza, nonché per gli impianti, tutti funzionanti.

L'immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vercelli:

- Foglio 85, part. 626, sub. 19, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5,5, sup. Catastale 107 mq, Rendita € 610,71, piani S1-5.

Al Catasto Terreni:

- Foglio 85, part. 626, Ente Urbano, mq 960.

* Esiste la certificazione energetica dell'immobile.

* Non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico.

Confini (come da relazione del Perito):

- a nord vuoto su area condominiale, a est vano scala comune e altra unità immobiliare, a sud corso M. Prestinari e a ovest particella 813.

Giudizio di conformità catastale (come da relazione del Perito):

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli si sono riscontrate lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni sia nell'alloggio che nella cantina.

Per sanare tali difformità sarà necessario presentare CILA in sanatoria ed eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica DOCFA, il tutto per un costo stimato di euro 3.200,00 (IVA inclusa).

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia (come da relazione del Perito):

- l'immobile risulta regolare per la L. 47/1985. La costruzione è antecedente al 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è classificato "Le case su strada e le palazzine" nella zona "La cerchia dei viali" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Vercelli; gli interventi ammessi sono quelli regolamentati dall'art. 18 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G..

L'immobile non risulta agibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è materialmente occupato dal debitore esecutato e della di lui figlia ed è, pertanto, giuridicamente libero.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

* Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli in data 28.9.2023 ai nn. 7867/733, in favore di Condominio Rosella;

* Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Vercelli in data 24.11.2023 ai nn. 9671/7688 in favore di Condominio ROSELLA.

Quanto agli oneri di cancellazione delle formalità suddette, nella Relazione Peritale gli stessi vengono così quantificati (salva diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio):

- per la cancellazione dell'ipoteca euro 35,00 (tassa fissa);

- per la cancellazione del pignoramento euro 294,00 (imposta ipotecaria € 200,00, imposta di

+++++

CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

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 <https://www.garavirtuale.it>. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara **non è consentito l'inserimento di importi con decimali**.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori 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: 0161-597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail andrea.uga@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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

In tal caso, nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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.

L'offerta dovrà indicare:

- il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta stessa, non potrà essere inferiore ad euro 51.071,03 (cinquantunomilasettantuno/03), cioè al 75% del prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;

- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente bancario acceso presso BANCA SELLA intestato a **"Procedura Esecutiva n. 155/2023 RGE - Delegato Avv. Andrea Uga"** al seguente **IBAN: IT37 M 03268 10000 052315194160**; **tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.**

Il bonifico, con **causale "Proc. Esec. n. 155/2023 RGE - 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 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 può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e 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.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, comma 4, DM 32/2015).

Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

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

*

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **<https://www.garavirtuale.it>**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

*

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base 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 e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi 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 a euro 1.300,00 (milletrecento/00).

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di giorni 6 (sei), dal giorno 13 Marzo 2025 al giorno 19 Marzo 2025, e terminerà alle ore 12.00 del 19 Marzo 2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 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 **<https://www.garavirtuale.it>** sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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

*

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura **il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento** (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo 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.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.**

CONDIZIONI DI 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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 vizi o mancanza di qualità, 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 ad $\frac{1}{4}$ 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 dal professionista delegato.

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti, oltre ai compensi del Delegato, anche gli oneri fiscali.

E) Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario (ove nominato), nel rispetto della vigente normativa e delle indicazioni dell'Autorità Giudiziaria. A tal fine l'aggiudicatario, con istanza contestuale all'offerta o formulata successivamente all'aggiudicazione ma prima dell'emissione del decreto di trasferimento, potrà esercitare la facoltà prevista dall'art. 560, comma 6, c.p.c., richiedendo che la liberazione venga effettuata dal Custode con spese a carico della procedura. Il tutto **con l'espressa avvertenza che, in caso di istanza successiva all'emissione del decreto di trasferimento, le spese e i compensi per la liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

E) La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relative allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

ELEZIONE DI DOMICILIO

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

CUSTODIA

Il sottoscritto Avv. Andrea Uga, con Studio in Vercelli, via Laviny 17, tel. 0161-213193 – mail studiouga@libero.it, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli interessati potranno rivolgersi per eventuali richieste di informazioni.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta, che dovrà essere formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non potrà essere resa nota a persona diversa dal Custode.

ASSICURAZIONE

Il sottoscritto Professionista Delegato è assicurato per la responsabilità civile professionale con polizza n. GK8J4KS10B124111A-LB, stipulata con LLOYD'S INSURANCE COMPANY S.A., avente un massimale di euro 1.000.000,00, e con scadenza al 5.11.2025.

Vercelli, 20 Dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Uga