

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA - 1° Esperimento

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 83/2024

presso il Tribunale di Vercelli

L'avvocato **Daniele Capolupo** dello Studio Legale Cedars Associati, Professionista Delegato, con studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 21 gennaio 2025;

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

AVVISA

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

- 1) la vendita avrà luogo in **n. 1 lotto unico, per la piena proprietà (1/1)**;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

Prezzo base	Aumento minimo
Euro 78.000,00	Euro 1.300,00

3) l'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Via Piero Lucca n.1, come segue:

il giorno **15 MAGGIO 2025** alle **ore 9.30**

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- a) il gestore della vendita telematica sia la Società Gruppo Edicom S.p.A.;
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.garavirtuale.it;
- c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Soggetti legittimati a presentare offerte

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

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- 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.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.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’offerente dovrà coincidere con il presentatore, e nel caso di plurimi offerenti con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

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

offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio

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

daniele.capolupo@ordineavvocativercelli.eu.

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

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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare **A PENA DI INAMMISSIBILITA'**, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale

rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art.12 c.2 del D.M. n.32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un **avvocato, ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. con procura notarile o procura generale autenticata.

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 **SEMPRE A PENA DI INAMMISSIBILITA'**: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore a più di un 1/4 del prezzo stabilito nel presente avviso di vendita** secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, **AL CUI RISPETTO SARA' VINCOLATO**

A PENA DI DECADENZA DELL'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.

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'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 sempre A PENA DI INAMMISSIBILITA':

- 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;**
- **il referente della procedura**
- **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**

All'offerta dovranno essere allegati **SEMPRE A PENA DI INAMMISSIBILITA':**

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **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;**
- **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, salva 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.
- 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'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.

Altri documenti da allegare:

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

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

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva RGE 83/2024, lotto unico versamento cauzione"** dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**

IT 52 M060 8510 0000 0000 1004 261

e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà

considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione 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.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **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 **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 e alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche e 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 sei giorni con data d'inizio il **15 MAGGIO 2025** (coincidente con la data e ora sopra indicati per ogni singolo lotto) e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il **21 MAGGIO 2025 ORE 12.00**, e precisamente:

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, IN SESSIONI 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

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

- tramite la piattaforma www.garavirtuale.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in

umento;

- il professionista delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.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, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione o **nel termine minore indicato nell'offerta**, dovrà versare gli oneri, i diritti e le spese relativi all'aggiudicazione presso l'Avvocato delegato, nonché, direttamente all'Istituto creditore, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto stesso per capitale, accessori e spese, ai sensi dell'articolo 41, comma 4, e 5 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e dovrà versare altresì nello stesso termine l'eventuale residuo prezzo, dedotta la cauzione e salvo che non intenda subentrare nel mutuo concesso al debitore esecutato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura con **causale**

“Proc. Esecutiva RGE 83/2024 lotto unico, versamento saldo prezzo” il tutto secondo le indicazioni del professionista delegato.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall’aggiudicazione, l’aggiudicatario, con dichiarazione scritta a pena di decadenza dall’aggiudicazione, 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 criminali 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.

Il mancato rilascio della predetta dichiarazione comporta la decadenza dall’aggiudicazione e l’impossibilità di emettere il decreto di trasferimento.

L’aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

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

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

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

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

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

L'Esperto evidenzia nella propria perizia quanto segue:

Trattasi di Villetta ubicata in Gattinara (VC) - via Biella, 6 e pertinenziale terreno limitrofo al fondo principale.

Distinti al N.C.E.U. del Comune di Gattinara come segue:

- **Fg. 28 part. 410 sub 1 e 5 graffiati cat. A/7, cl. 1, vani 6,5 sup. cat. 180 mq, Rendita Euro 654,61**
- **Fg. 28 part. 410 sub 2 cat. C/6, cl. 3, cons 28, sup. cat. 32 mq, Rendita Euro 105,56**

E terreno sito in Gattinara e distinto al N.C.T. del predetto comune

- **Fg. 28, part. 329 are 01 Centiare 10, cl. 3, vigneto, Reddito dominicale Euro 1,02 Reddito agrario Euro 0,77**

Regolarità catastale

Ad oggi sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, con supporto, a confronto, della planimetria catastale del fabbricato (Fg 28 mapp. 410 sub. 1 e 5 graffiati), ora

storica e risalente al 1973 l'Esperto indica come siano emerse le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato principale (sub. 1);
- planimetria mancante del basso fabbricato ad uso ripostiglio (sub. 5).

Previo consulto con l'ufficio tecnico comunale per verificare la sanabilità del basso fabbricato, seppur censito, l'Esperto ha ritenuto necessario effettuare VARIAZIONE CATASTALE mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con introduzione della planimetria mancante di quest'ultimo al fine di garantire il trasferimento degli immobili graffati.

La planimetria catastale del garage al Fg 28 mapp. 410 sub. 2 già risultava invece conforme.

Regolarità Urbanistico Edilizia

L'Esperto indica come acquisendo il Certificato di destinazione urbanistica del terreno censito al NCT Fg 28 mapp. 329 (vi rientra anche il limitrofo mapp. 410 accatastato all'urbano), si rileva che gli immobili oggetto di perizia rientrano in:

-Destinazione urbanistica: Zona CO Area n. 243 quale Zona residenziale di completamento edilizio ove sono ammessi interventi fino alla nuova costruzione; H max= 7,50 m I.F. 0,80 mc/mq; R.C. 0,35 mq/mq (Art. 30) Classe idrogeologiche: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata (Art. 57).

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gattinara (VC) è emersa un'unica pratica

edilizia:

- Licenza edilizia n. 4/72 rilascia il 26/04/1972, indirizzo: Regione San Bernardo via Biella; per “Costruzione di nuovo edificio ad uso civile abitazione”

L'Esperto indica che quanto rilevato dai sopralluoghi effettuati, si sono riscontrate difformità e opere non autorizzate da segnalare:

-diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato principale (in particolare: a P1° aumento del disimpegno a scapito del bagno e a PT chiusura e apertura porte locale cantina, costruzione tramezzatura perimetro garage, abbattimento di tramezze per ampliamento locale C.T., inversione senso del vano scala);

-Costruzione di basso fabbricato ad uso ripostiglio per una superficie di circa mq 45,00 lordi posta in corpo staccato e situata a confine del fondo in aderenza con altro basso fabbricato di proprietà di terzi (costruzione datata anche per la presenza di manto di copertura costituito in onduline in CEMENTO AMIANTO).

Quanto descritto, risulta meglio evidenziato nel rilievo degli immobili redatto e prodotto dall'Esperto, si richiama pertanto la perizia redatta dal Geom. Di Bernardo depositata in atti di cui è necessario prendere visione e che si ritiene letta e compresa con la partecipazione all'esperimento di vendita.

Sempre l'Esperto indica che dal colloquio con il Tecnico Comunale tenutosi presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gattinara e dalla risposta ricevuta è emerso in riferimento alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate:

-Per quanto riguarda il basso fabbricato edificato senza autorizzazione è necessaria la verifica della cubatura ammessa dal lotto con l'indice di 0,8 MC/MQ e verificare se applicando la tolleranza del 4% prevista dal nuovo decreto cd “salvacasa” rientra nel parametro almeno del volume o della superficie coperta; nel conteggio del volume possono essere dedotte le porzioni seminterrate e comunque i vani a servizio tipo

scala/cavedi o aventi altezza fuori terra entro 1,5 m.

Per il fabbricato accessorio potrebbe essere utile ridurre l'altezza interna ai massimi previsti per i bassi fabbricati così da renderlo conforme e sanabile.

Sarà opportuno, prevedere, con pratica di sanatoria, le opere per abbassamento delle coperture fino all'altezza media consentita, con la sostituzione del manto che attualmente è costituito in onduline in CEMENTOAMIANTO.

Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia dei fabbricati oggetto di perizia, a seguito di ulteriore consulto con tecnico comunale, l'Esperto indica come sarà possibile effettuare da parte dell'aggiudicatario, un Permesso di Costruire in SANATORIA alla Licenza edilizia n. 4/72 per "Opere interne in difformità del fabbricato esistente e costruzione di locale accessorio con sostituzione manto di copertura in CEMENTO-AMIANTO"; a seguire costi ed oneri così stimati:

- onorari professionista: (circa € 1500 + iva) € 1.830,00
- sanzione: circa € 1.032,00
- diritti di segreteria: circa € 100,00 oneri (sono compresi nella sanzione),

per un totale stimato circa di € 2.962,00 che arrotondato ammonta ad € 3.000,00.

A tale voce, va considerata l'aggiunta dei costi delle opere sopraindicate che comprendono anche lo smaltimento amianto e si stima sommariamente un costo medio in €/mq 160,00 x mq 50,00 di tetto (superficie totale tetto con inclinazione e sporto di gronda) che ammonta ad € 8000 + iva al 10%= € 8.800,00. Pertanto i costi per la regolarizzazione edilizia dei fabbricati ammonta ad € 11.800,00 circa.

Per quanto riguarda, invece, il limitrofo terreno di mq 110 censito a vigneto al mapp. 329, vi insiste un basso fabbricato abusivo di circa mq 40 (circa mt 7 x 5,5) di h max di mt 4 circa, ad uso serra che insiste parzialmente anche sul mapp. 409 di proprietà di terzi; sarà necessario provvedere alla rimozione della struttura metallica del basso fabbricato ed eventualmente la demolizione del basamento in cemento dello stesso;

inoltre, si segnala la presenza di piccole tettoie in lamiera vetusta sorrette da posticcie strutture metalliche.

Per tale adempimento, consistente nello smantellamento della struttura con divisione dei materiali e conseguente trasporto alla pubblica discarica, si stimano forfettariamente € 3.000,00 iva inc.

Pertanto, sommando i valori si ottiene un costo totale per la regolarizzazione edilizia di tutti gli immobili del lotto unico destinato alla vendita che ammonta ad € 14.800,00 circa.

Ad ogni fine per tutto quanto sopra si rimanda, in ogni caso, alla perizia redatta dall'Esperto nominato, Geom. Di Bernardo, che si intende qui integralmente richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere attentamente visione per partecipare alla presente vendita e che si ritiene letta e compresa con la partecipazione all'esperimento di vendita.

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

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

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle

norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli immobili risultano liberi da persone ma sono presenti cose di proprietà del debitore esecutato.

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

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **GATTINARA (VC) – VIA BIELLA N. 6**

Trattasi di villetta ubicata in Gattinara (VC) - via Biella, 6 e pertinenziale terreno

limitrofo al fondo principale.

Distinti al N.C.E.U. del Comune di Gattinara come segue:

- **Fg. 28 part. 410 sub 1 e 5 graffati cat. A/7, cl. 1, vani 6,5 sup. cat. 180 mq, Rendita Euro 654,61**
- **Fg. 28 part. 410 sub 2 cat. C/6, cl. 3, cons 28, sup. cat. 32 mq, Rendita Euro 105,56**

E terreno sito in Gattinara e distinto al N.C.T. del predetto comune

- **Fg. 28, part. 329 are 01 Centiare 10, cl. 3, vigneto, Reddito dominicale Euro 1,02 Reddito agrario Euro 0,77**

Confini meglio indicati in perizia

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, con supporto, a confronto, della planimetria catastale del fabbricato (Fg 28 mapp. 410 sub. 1 e 5 graffati), ora storica e risalente al 1973 l'Esperto indica come siano emerse le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione degli spazi interni del fabbricato principale (sub. 1);
- planimetria mancante del basso fabbricato ad uso ripostiglio (sub. 5).

Previo consulto con l'ufficio tecnico comunale per verificare la sanabilità del basso fabbricato, seppur censito, l'Esperto ha ritenuto necessario effettuare VARIAZIONE CATASTALE mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale con introduzione della planimetria mancante di quest'ultimo al fine di garantire il trasferimento degli immobili graffati.

La planimetria catastale del garage al Fg 28 mapp. 410 sub. 2 già risultava invece conforme.

* * * * *

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dalla Geom. Di Bernardo, inserita nel fascicolo della procedura e che qui si intende per intero richiamata e

trascritta e di cui è necessario prendere visione e che si ritiene letta e compresa con la partecipazione all'esperimento di vendita.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode, nominato dal Giudice, Avv. Daniele Capolupo (tel. 0161.250923 – fax 0161.58188 – e-mail: cedars@cedarsassociati.it), sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.reteaste.tv, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.casa.it, www.bakeca.it www.idealista.it e www.subito.it potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì.

Ai fini dell'art.1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale Cedars Associati in Vercelli, Via Piero Lucca n. 1, telefono: 0161.250923, fax 0161.58188, e-mail: cedars@cedarsassociati.it.

Si segnala, infine, che al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Il presente avviso è esente dall'imposta di bollo per il combinato disposto degli articoli



13 comma 2, 14, 18 comma 1 e 2 del D.P.R. 30 maggio 2002 n.115 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese giudiziarie e s.m.i.), e dalle previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e s.m.i.

Vercelli, 12 febbraio 2025



Il Professionista Delegato
Avv. Daniele Capolupo

