

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare **n.86/2024 R.G.E.**

promossa da Cassa di Risparmio di Asti spa

rappresentata dagli Avvocati

Gabriele Pittarelli e Irene Persico

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato Sophie Garoni dello Studio Legale RANDAZ-
ZO&RONCAROLO stp, delegato, con studio in Vercelli in Viale
Garibaldi n.5.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 10 dicembre 2024;

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

AVVISA

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

- 1) la vendita avrà luogo in unico lotto;
- 2) il prezzo base della vendita viene così fissato:

prezzo base

Lotto E.60.000,00

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno esse-
re inferiori a: € 1.300,00

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto
avrà luogo avanti l'Avvocato delegato presso il suo Studio in
Vercelli in Viale Garibaldi n.5, il giorno **10 aprile 2025** alle
ore **10:00**.

Saranno considerate valide le offerte **inferiori fino ad 1/4**

rispetto al prezzo base.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

4) Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

a) il gestore della vendita telematica sia **la Società Edicom Finance Srl;**

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.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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'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:

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene gene-

rata 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 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 (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 recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161 597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail:

sophie.garoni@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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

L'offerta dovrà indicare: 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 ad 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, 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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- 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);
- 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.

- **la dichiarazione**, anche contenuta in una nota allegata, ovvero rilasciata in seguito all'aggiudicazione, di essere a conoscenza:

- di **poter chiedere** che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, a spese della procedura;

- che in caso di **istanza successiva al decreto** di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'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 n.86/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

IT72 R060 8510 0090 0000 1003 229

ed 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 ed all'esito dell'avvio del-

la 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 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 **www.garavirtuale.it**, 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 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 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 delibazione 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento e di infine del momento del deposito della busta dell'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 conseguenziali.

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 sei (6) giorni con data d'inizio il **10 aprile 2025 alle ore 10:00** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **18 aprile 2025**.

Qualora vengano effettuate offerte negli **ultimi 15 (quindici) minuti** prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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 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 **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.

Si precisa che 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 tenendo conto dell'entità della cauzione prestata, dei tempi di pagamento ed infine del momento del deposito della busta dell'offerta.

FONDIARIO

L'aggiudicatario, entro **90** (novanta) **giorni** dell'aggiudicazione, 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 n.86/2024 R.G.E., lotto unico, versamento saldo 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;

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 cpc).

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.

5) all'incanto dovrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo;

6) 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'immobile è stato edificato con Concessione edilizia 12/92 del 11/03/1992, sottoposto alle opere di cui alla Variante 45/94 in data 30/08/1994; Concessione 57/94 in data 26/10/1994; Abitabile dal 26/05/1995; nonché permesso di costruire n.3 del 28/02/2012 per recupero sottotetto ai fini abitativi ed agibilità n.24 del 22/08/2013 per recupero sottotetto ai fini abitativi; nonché CILA superbonus n.1379 del 07/04/2022.

Presenta delle difformità per le quali l'aggiudicatario potrà 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 1958 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, ivi compresa la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile di cui l'unità oggetto del presente fa parte e precisamente 72,52/1000 per l'alloggio e 4,24/1000 per il posto auto e, in ogni caso, così come previsto dal regolamento condominiale allegato all'atto ai rogiti del Notaio Severini di Milano in data 10 dicembre 2004 annotato al n. 173940 di rep., 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 iscri-

zioni 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.

LIBERAZIONE IMMOBILE

LIBERO DA PERSONE MA NON DA COSE

L'immobile risulta libero da persone ma non da cose.

DICHIARAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex articolo 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 all'articolo 605 c.p.c. e seguenti, 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.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **Fubine Monferrato**

nello stabile a regime condominiale, denominato "Condominio D" sito Regione Margara n. 18, insistente su area di mq. 15.455, distinta al C.T. del Comune di Fubine Monferrato al fl. 17, n. 377, quale ente urbano, confinante con mappali n.ri 622, 629, 253, 254, 255, 256, 257, 559 e precisamente:

- **alloggio** al piano primo e secondo dello stabile, distinto come sub. n. 66 composto da 6 vani catastali, confinante con:

- al primo piano con sub. 67, 65 area su sub. n. 90;
- al piano secondo sub. n 65, area su sub. n. 90 e area su sub. 67;

- **posto auto** al piano terreno dello stabile, distinto come sub. n. 4, composto da 16 mq, confinante con sub. n.ri 5, 90, 3, 43

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Fubine Monferrato al fl. 17, n. 377 (ex 497), sub. n.ri:

- 66, Regione Margara n. 18 piano 1-2, cat. A/2, Cl. 2, vani 6, R.C.E. 402,84;
- 4, Regione Margara piano T, cat. C/6, Cl. 1, mq. 16, R.C.E. 46,27.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Andrea Brezza, inserita nel fascicolo dell'esecuzione e che qui si intende per intero richiamata e trascritta.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindi giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e 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.

L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'as-

sistenza del Custode, nominato dal giudice, Sophie Garoni
(tel. 0161219499 - fax 01611828140 - e-mail randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it).

Sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv,
www.Casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it, www.subito.it,
www.asteannunci.it, www.tribunale.vercelli.it e
www.studiolegalevercelli.com potrà essere consultata la relazione di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione e l'ulteriore documentazione inerente la vendita.

Si precisa che le visite potranno essere effettuate dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00.

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 all'Avvocato Sophie Garoni dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:

0161/219499; fax:0161/1828140;

e-mail: randazzo-roncarolo@studiolegalestp.it,

garono@studiolegalestp.it

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.



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONE IMMOBILIARI

ORDINANZA

con autorizzazione alla vendita

e delega ex art. 591 bis c.p.c.

Oggi **10/12/2024** ad ore 10:58 innanzi al Giudice dell'esecuzione Dott. Edoardo Gaspari e al Dott. Andrea Ferrara, Funzionario addetto all'Ufficio per il processo che cura la verbalizzazione, sono comparsi:

per il creditore procedente CR Asti Spa l'Avv. Fusano, in sostituzione dell'Avv. Pittarelli

il Custode l'Avv. Sophie Garoni con la Collega di studio Erika Contardi

L'Avv. Fusano chiede sia autorizzata la vendita del compendio pignorato con applicazione dell'art. 41 TUB.

Il Giudice dell'esecuzione

Preliminarmente, dispone che il Custode entro 30 giorni dalla data odierna depositi relazione ex art. 559, comma 3, cpc;

dato atto che il creditore procedente ha chiesto disporsi la vendita del compendio pignorato e, ricorrendone i presupposti, chiede applicarsi l'art. 41 del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario o T.U.B.);

esaminata la documentazione in atti;

rilevato che il provvedimento di convocazione delle parti per l'udienza ex art. 569 c.p.c. è stato regolarmente notificato;

rilevato che non risultano depositate note critiche alla relazione dell'esperto;

provvede come segue:

- visto l'art. 503, co. 2, c.p.c., ritenuto che non sussistano, allo stato, elementi che facciano ritenere probabile che la vendita con l'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.,
- dispone che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- delega il compimento delle operazioni di vendita, a norma dell'art. 591 *bis* c.p.c., ad un professionista;
- dispone, a norma dell'art. 569, co. 4, c.p.c. che le operazioni siano effettuate con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e, dunque, nel rispetto delle regole tecnico-operative per lo svolgimento della vendita mediante gara telematica stabilite con decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e ss. mm.;
- ritenuto che, in ragione dei vantaggi in termini di rapidità e di segretezza dalla stessa derivanti, si profili opportuno prevedere che la vendita senza incanto telematica si svolga esclusivamente in modalità cd. asincrona;
- ritenuto che nel caso di specie il creditore procedente abbia correttamente richiesto l'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.);

2

visti gli artt. 569 e 591 *bis* c.p.c.,

DISPONE

la vendita senza incanto del compendio pignorato con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'**AVV. SOPHIE GARONI**

ASSEGNA

termine finale di 36 MESI per completare le operazioni delegate, decorrenti dall'emissione della presente ordinanza, salvo proroga, **DA RICHIEDERE PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE DA PARTE DEL DELEGATO** con istanza formulata al G.E.;

DISPONE

ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 1, c.p.c., lo svolgimento, secondo le direttive impartite a norma dell'art. 591 *bis*, comma 2 e ss., c.p.c., entro il termine di 1 ANNO dall'emissione della presente ordinanza, di un numero di esperimenti di vendita **NON INFERIORE A TRE**;

AVVISA

che, ai sensi dell'art. 591 *bis*, comma 12, c.p.c., sentito il professionista delegato, il giudice dell'esecuzione, qualora non siano rispettati i termini e le direttive per lo svolgimento delle operazioni di vendita, provvederà alla sostituzione del delegato, salvo che il professionista dimostri che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;

DETERMINA

il valore del compendio pignorato, ossia il prezzo stabilito, come da relazione di stima dell'esperto per il lotto o per ciascun lotto individuato, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta delle indagini compiute, ritenute corrette, in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici; **P'offerta minima** in misura pari al 75% del prezzo stabilito.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il Professionista delegato provveda:

1. al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, proceda ad informarne questo giudice trasmettendogli gli atti senza indugio. Allo stesso modo procederà il Professionista delegato ove risultino altri creditori iscritti e non intervenuti *ex art.* 498 c.p.c. a cui sia stata omessa la notifica dell'avviso di convocazione per l'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c.; al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c. agli eventuali comproprietari o al terzo proprietario del bene pignorato e al controllo in ordine all'avvenuta notifica dell'ordinanza *ex art.* 569 c.p.c., ultimo comma, c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore, segnalando al giudice l'eventuale omissione;
2. al controllo dello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985;
3. al versamento della somma disposta a titolo di fondo spese in favore del delegato su un conto corrente

intestato alla procedura e aperto presso uno dei seguenti istituti di credito Biverbanca spa, Banca Popolare di Novara e Vercelli spa, Banca Carige spa, Banca Cariparma spa, Unicredit spa, Banca Sella spa, Banca Popolare di Puglia e Basilicata spa; il professionista delegato è espressamente autorizzato a fare ricorso, se ritenuto utile, al c.d. *home banking* o servizio equivalente;

4. a depositare entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte e, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico. I rapporti riepilogativi devono necessariamente essere redatti secondo gli schemi ministeriali e compilati tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.
5. a formare l'avviso di vendita secondo il modello predisposto dal Tribunale, il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
6. a notificare l'avviso di vendita alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti anche ai fini di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32 per cui ricevute le offerte, il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti se presenti all'udienza indicata;
7. ad avvisare gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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 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 a carico dell'aggiudicatario;
8. a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati, **l'avviso di vendita andrà depositato nel fascicolo telematico processuale appena inoltrata la richiesta di pubblicità;**
9. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente il giorno dell'esperimento di vendita telematica che si svolgerà secondo le indicazioni fornite in questa ordinanza e che si terrà o presso lo studio del professionista delegato o presso apposita aula dedicata all'interno del Tribunale;
10. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo giudice con questa ordinanza di vendita, autorizzando sin da ora il delegato e senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione a prelevare dal conto della procedura le somme necessarie per l'esecuzione delle pubblicità; le fatture relative ai servizi pubblicitari richiesti, così come le fatture relative ad ogni altra spesa della procedura sostenuta, dovranno essere intestate a nome del creditore che ha versato i relativi fondi ed inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;

11. all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti il giorno dell'esperimento di vendita;
12. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
13. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
14. all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art.* 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;
15. a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dal compimento delle operazioni;
16. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n. 55/2014;
17. a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione);
18. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 c.p.c.;
19. a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente intestato alla procedura;
20. a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
21. a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
22. ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex art.* 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
23. in caso di richiesta *ex art.* 41 del D.LGS. n. 385/1993 (T.U.B.) avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere

versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
25. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto (con indicazione dell'avviso rivolto al conservatore come indicato nel punto successivo).

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, sentenze di fallimento), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento **e indicare il regime matrimoniale dell'aggiudicatario persona fisica.**

6

ALLA BOZZA DI DECRETO DI TRASFERIMENTO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- A. ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex art. 18* della Legge n. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- B. le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. N. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- C. la dichiarazione scritta dell'aggiudicatario, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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);

- D. la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);
- E. la notifica dell'avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore effettuata nei termini indicati nella presente ordinanza;
- F. copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;
- G. le visure aggiornate relative al compendio pignorato;
- H. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare, salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c. e salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario. In quest'ultimo caso sarà trasmessa nota con allegata la dichiarazione di esonero dell'aggiudicatario dall'emissione di ordine di liberazione.

Nel caso in cui si sia già provveduto ad eseguire l'ordine di liberazione, si trasmetterà una nota con l'indicazione che non occorre procedere alla liberazione perché l'immobile è già libero.

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

altresì che il Professionista delegato provveda:

- 26. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis*, comma 2, n. 5 c.p.c.;
- 27. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 28. a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, se soggetto diverso, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

29. ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
30. in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare il prezzo in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima non potrà essere inferiore al 75% del prezzo così come ridotto; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione, a seguito di istanza motivata, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
31. a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.;
32. a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
33. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
34. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo già ribassato o inferiore di $\frac{1}{4}$ e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo praticato;
35. a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.;
36. a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
37. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto di delega;
38. a rimettere gli atti al G.E. dopo ogni terzo tentativo di vendita andato deserto, unitamente ad una nota esplicativa in ordine alla volontà del creditore procedente e dei creditori intervenuti di proseguire nell'azione (al fine di consentire al giudice una verifica periodica della procedura). In ogni caso, qualora il prezzo stabilito per la vendita successiva sia pari o inferiore a euro 10.000,00 il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E. unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) sia dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita.

Una dettagliata relazione sull'attività svolta anche con riferimento all'attività di custodia in base alle relazioni semestrali dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico.

Il Professionista delegato dovrà depositare ogni avviso di vendita pubblicato.

Nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il Professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di un anno. Il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo di revoca dell'incarico;

39. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese per l'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita;
40. a richiedere all'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del prezzo, dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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);
41. a richiedere tempestivamente, e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, ai creditori la loro nota di precisazione del credito; a depositare, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, istanza di liquidazione delle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario (si ricorda che, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015: “Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”). Analogo onere spetta al custode con riguardo alle proprie competenze, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese sostenute.

A verificare, prima di formare il progetto di distribuzione, che l'esperto abbia depositato istanza di liquidazione del compenso – e sia stato liquidato dal G.E. – depositando in caso negativo breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice;

42. a formare un progetto di distribuzione, da sottoporre a visto del G.E., anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al Professionista delegato e al custode, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del giudice) e ciò anche nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori non abbiano depositato alcuna nota di precisazione

del credito.

Il Professionista delegato deve procedere a calcolare i compensi dei difensori dei creditori sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal D.M. 55/2014 e ss. mm. ii. per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, che rappresenta il valore effettivo della procedura ex art. 5, comma 1, ultimo periodo, del D.M. 55/2014;

43. a evidenziare se vi sono creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, specificando distintamente le spese esposte da questi ultimi e specificando altresì se si sono alternati più difensori per la medesima parte distinguendo per ciascuno di essi le rispettive competenze professionali. Nel caso di creditori assistiti con patrocinio a carico dello Stato, il Professionista delegato rimetterà il progetto al G.E. facendo presente la necessità di provvedere alla liquidazione delle competenze del difensore di parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato, indi, il G.E. procederà a liquidare le competenze e rimetterà, nel caso non vi sia nulla da osservare, il progetto di distribuzione già vistato al Professionista delegato, che potrà fissare audizione delle parti per l'approvazione del progetto innanzi a sé;
44. a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'audizione delle parti (di cui al punto successivo), in modo tale che le parti possano comunicare eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;
45. a fissare l'audizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla formazione del progetto di distribuzione una volta che lo stesso sia stato vistato dal giudice dell'esecuzione. La relativa audizione delle parti per l'approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità c.d. di trattazione scritta, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il Professionista delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'audizione in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art. 597 c.p.c.;
46. a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé ai creditori, anche via PEC e al debitore nelle forme di cui all'art. 492 c.p.c.;
47. a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito dell'audizione delle parti non sorgono contestazioni;
48. una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando il professionista delegato a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione e a chiudere il relativo conto;
49. nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione che fisserà udienza a cui il Professionista delegato dovrà comparire personalmente

depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;

50. a depositare, entro trenta giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, secondo il modello predisposto dal Tribunale, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico contenente rapporto sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione la prova dei pagamenti compiuti e dell'estinzione del conto corrente/dei conti correnti riferiti alla procedura, unitamente all'ultimo estratto conto.

Il rapporto riepilogativo finale deve necessariamente essere redatto secondo gli schemi ministeriali e compilato tramite la piattaforma "procedure.it". Il mancato rispetto di tale direttiva è valutabile ai fini della revoca dall'incarico.

51. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 4, c.p.c. (nell'ambito della c.d. vendita diretta), al Professionista sono delegate la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato nonché le operazioni connesse all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, le operazioni connesse alla comunicazione dello stesso e all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento. Si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili;

52. quando il giudice dell'esecuzione provvede a norma dell'art. 569 *bis*, comma 5, c.p.c., al Professionista sono delegate le operazioni di cui alla medesima disposizione, la deliberazione sulle offerte e lo svolgimento della gara, la riscossione del prezzo e le operazioni di distribuzione del ricavato. Al Professionista sono delegate le ulteriori attività necessarie. Si richiama tutto quanto già previsto ai punti precedenti, in quanto compatibili.

11

Il Professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento degli esperimenti di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'avviso di vendita sarà redatto secondo il seguente modello predisposto dal Tribunale.

Nell'avviso di vendita, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 5, c.p.c. è specificato che tutte le attività previste sono eseguite dal Professionista delegato e l'avviso deve contenere le previsioni di cui all'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c.

L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

13

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

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

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

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

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

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 la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

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

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

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.

17

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

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

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. R.G.E., lotto n. _____, 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.

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 digital?*".

18

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. 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 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.

19

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 delibazione 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 a:

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 6 (sei) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza 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.

21

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 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.

22

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 **3 (tre) giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **5 (cinque) giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere a riaccreditarne agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Professionista delegato darà notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso.

Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al Professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento.

Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

23

Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendo immediatamente al giudice.

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.

PUBBLICITÀ

Il Giudice dell'esecuzione

DISPONE

che il Professionista delegato proceda:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le modalità appresso indicate.

MODALITÀ

- 1. Pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (anche solo PVP) del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

A tal fine il Professionista delegato effettuerà, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale ministeriale (€ 100,00 per ogni singolo lotto oltre oneri bancari relativi all'operazione di pagamento e alle ulteriori spese indicate da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. o Gruppo Edicom s.p.a. necessarie all'effettuazione di tale adempimento) unitamente al pagamento anticipato delle spese per la pubblicità sui siti internet di cui oltre (www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it).

In caso di ammissione al patrocinio a spese dello Stato, il Professionista delegato dovrà trasmettere contestualmente alla richiesta di pubblicazione il provvedimento di ammissione (delibera del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati).

Durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla società nominata nella presente ordinanza (individuata per la pubblicità obbligatoria *ex art. 490, co. 2, c.p.c.*) e a selezionare SEMPRE per tutte le vendite (indipendentemente dal gestore nominato) come portali di pubblicità www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati.

Il pagamento dovrà essere eseguito tramite bonifico bancario a ciascuna società per i servizi eseguiti:

- sul conto corrente intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. presso Intesa SanPaolo con codice IBAN IT67M0306913906100000002764;
- sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom s.p.a. presso Intesa San Paolo con codice IBAN IT61E0306902123100000006536;

avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero e anno di ruolo della procedura e il numero dei lotti (es.: Vercelli – EI num. ---- anno ---- - lotti 1, 2...).

25

Si precisa che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese di pubblicità di cui sopra non saranno lavorate dalle società delegate agli adempimenti in discorso.

A cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.:

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.** La società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.
3. pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet **Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**

Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì:

- a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria;
 - b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita;
 - c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
4. campagna pubblicitaria **“Social Media Marketing”** attraverso i principali social media (**Facebook** e **Instagram**), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**;
 5. realizzazione del **Virtual Tour 360°** per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da € 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

Per la richiesta di tale servizio il Professionista delegato, non appena acquisito il fondo spese da parte del creditore, dovrà indicare al custode, se persona fisica diversa, di prendere immediato contatto con la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. inviando una e-mail all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile. Il referente della società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Il Professionista potrà valutare l'opportunità di far realizzare da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. una **ripresa tramite droni**, previa richiesta di preventivo ed autorizzazione del giudice, nelle ipotesi di vendita di complessi immobiliari di rilevante estensione, ovvero nei casi in cui la ripresa video dall'alto possa più efficacemente rappresentare il valore del bene e renderlo più appetibile sul mercato;

6. pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato, pagina locale (omesso il nome del debitore), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, solo ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

Il testo dell'inserzione sui giornali – laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dal Gestore della vendita telematica nominato, approvato dal professionista incaricato e conterrà unicamente i seguenti dati: numero di ruolo della procedura; nome del professionista delegato; numero lotto; comune

ed indirizzo ove è situato l'immobile; diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.); tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.); descrizione sintetica; stato di occupazione (libero, occupato, dal debitore/da terzi); situazione urbanistico-edilizia (sintetica e con rimando alla perizia); ammontare del prezzo base; offerte minime in aumento; data e ora della vendita; termine e modalità di presentazione delle offerte; dove reperire maggiori informazioni (nome del custode/professionista delegato, con indicazione del relativo numero telefonico, siti internet o link utilizzabile per la prenotazione delle visite). Saranno omessi in ogni caso i dati catastali.

A cura della Società Gruppo Edicom s.p.a.:

7. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, **almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**. La Società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

MODALITÀ OPERATIVE PER LA RICHIESTA DEI SERVIZI

27

Gli adempimenti descritti ai punti n. 2, 3, 4, 5 e 6 che precedono dovranno essere richiesti dal professionista delegato **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte**, alla società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., titolare del sito web www.astegiudiziarie.it.

L'adempimento descritto al punto n. 7 dovrà essere richiesto alla società Gruppo Edicom s.p.a., titolare del sito web www.asteannunci.it.

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di richiesta firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata:

- ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it oppure tramite invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure tramite consegna al personale incaricato presente in Tribunale;
- a Gruppo Edicom S.p.A. tramite posta elettronica all'indirizzo info.vercelli@edicomsrl.it oppure tramite invio telematico della documentazione mediante l'area riservata del sito www.asteannunci.it oppure tramite consegna al personale incaricato presente in Tribunale.

Si fa nuovamente presente che le richieste di pubblicazione prive della contabile di pagamento delle spese per i servizi richiesti di pubblicità e in qualità di gestore della vendita telematica (o per le quali il pagamento non sia comunque effettuato in tempo utile per la pubblicazione) non saranno lavorate dalle Società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. e dal Gruppo Edicom s.p.a.

Il Professionista delegato dovrà aver cura e quindi è responsabile di:

- trasmettere la contabile di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari, insieme alla documentazione da pubblicare su internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- specificare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di pubblicità, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità e del gestore della vendita telematica); si precisa che le fatture saranno tutte pagate dal professionista delegato attingendo le somme dal fondo spese;
- verificare la correttezza della pubblicità sui siti internet e sul quotidiano (per quest'ultimo ove previsto);
- inserire sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore procedente e degli intervenuti, prima dell'effettuazione della pubblicità di cui sopra, copia dell'avviso di vendita al fine di consentirne la partecipazione e/o il deposito delle domande di assegnazione per il caso di asta deserta ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

28

DISPONE

che gli adempimenti pubblicitari descritti ai punti precedenti dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti.

ASSEGNA

al Professionista delegato un fondo spese di euro 2.500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di trenta giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; a tal fine, autorizza i necessari prelievi dal conto corrente intestato alla procedura.

DISPONE

che i soggetti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

AVVISA

che il mancato versamento del fondo spese a favore del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura esecutiva.

DISPONE

in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo della somma necessaria per effettuare la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al giudice dell'esecuzione.

AVVISA

che, secondo quanto previsto dall'art. 631 *bis* c.p.c., **se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo** e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, commi 2 e 3, c.p.c.; la previsione non trova applicazione quando la pubblicità sul portale non è stata effettuata perché i sistemi informatici del dominio giustizia non sono funzionanti, a condizione che tale circostanza sia attestata a norma dell'art. 161 *quater* disp. att. c.p.c.

29

DISPONE

che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza al debitore e al terzo pignorato nel caso si proceda ad espropriazione contro il terzo proprietario a norma degli artt. 602 e ss. c.p.c., nonché, ai sensi dell'art. 569, u.c., c.p.c. ai creditori indicati dall'art. 498 c.p.c. (creditori non comparsi all'udienza fissata per la decisione in merito alla vendita che abbiano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante da pubblici registri) entro 45 giorni dalla data dell'ordinanza stessa, provvedendo quanto prima a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

DISPONE

che il Professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità abbia l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria,

anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

AVVISA

gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle ore 9:00 alle ore 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;
- 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.

ASSEGNA

al custode, se non già versato in adempimento di quanto prescritto nel decreto fissazione d'udienza ex art. 569 CPC, un fondo spese di euro 500,00 con onere a carico del creditore fondiario o in sua assenza a carico del creditore ipotecario o in sua assenza a carico del creditore procedente, da versare al delegato nel termine di 60 giorni dalla presente ordinanza o dalla sua comunicazione a cura della Cancelleria; dispone che il custode provveda al deposito del predetto fondo spese secondo le modalità indicate nelle direttive del Tribunale di Vercelli del 7.9.2015.

INVITA

il Professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita ad informare, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita, il gestore della vendita telematica della nomina dello stesso e ad acquisire, nei successivi 10 giorni, l'accettazione dell'incarico da parte del gestore, contenente la dichiarazione di cui all'art. 10, comma 2, del D.M. n. 32/2015, e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale.

Si comunichi.

Vercelli, 10/12/2024.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Edoardo Gaspari

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI
C.F: BRZNR63B12B885M - P. IVA: 01112480064
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE	RGE 86/2024
GIUDICE DELEGATO	DOTT. Edoardo Gaspari
CREDITORE PROCEDENTE	Cassa di Risparmio di Asti
RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO	Avv.ti Gabriele Pittarelli pittarelli.gabriele@ordineavvocatiasti.eu Avv. Irene Persico irene.persico@ordineavvocatiasti.eu
CUSTODE	Avv. Sophie Garoni



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



Indice generale

1) PREMESSA.....	5
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
2) QUESITO.....	5
3) RISPOSTE.....	8
3.1) Completezza documentazione.....	8
3.2) Deposito stato civile esecutato.....	8
3.3) Identificazione del bene.....	8
3.4) vendita soggetta IVA.....	9
3.5) Data di costruzione dell'immobile.....	9
3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	9
3.7) Costi della sanatoria.....	9
3.8) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.9) Aggiornamento catastale.....	10
3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.11) Provenienza immobili.....	10
3.12) Formalità non opponibili all'acquirente.....	10
3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.14) Descrizione del bene.....	12
3.15) Superfici del bene.....	12
3.16) Vendita in uno o più lotti.....	12
3.17) Occupazione del bene.....	13
3.18) Vincoli artistici o storici.....	13
3.19) Procedure esproprie.....	13
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	13
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	13
4.2) Stima del valore di mercato.....	14
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	14



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito con giuramento dell'esperto in data 12/07/2024

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 03/06/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 17/06/2024 RG 303 RP 2557; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNDR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

2.1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2.2) in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

2.2.1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

2.2.1.1) nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in



relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- 2.2.1.2) nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2.3) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- 2.4) nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- 2.5) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;
- 2.6) nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- 2.7) laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;
- 2.8) alleghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, INCARICA altresì l'ESPERTO STIMATORE:

- 2.9) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2.10) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 2.11) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.12) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,



- indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;
- 2.13) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.14) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
- 2.15) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 2.16) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 2.17) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 2.18) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 2.19) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza



di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 2.20) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 2.21) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 2.22) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 2.23) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

DISPONE che l'ESPERTO STIMATORE:

– rediga la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo, per ciascun bene oggetto del pignoramento, apposito schema;

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

- 3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nonché estratto di mappa catastale;
- 3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 24/09/2003)
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Deposito stato civile esecutato

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati ma l'acquisto è stato fatto in comunione dei beni per l'intera quota di proprietà

3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da un posto auto scoperto ed un alloggio di civile abitazione, ovvero: piena proprietà delle unità



immobiliari site in Fubine Monferrato, regione Margara 18; catastalmente così identificato:

- foglio di mappa 17, mappale 377 sub 4, categoria C/6 classe 1°, consistenza mq 16, superficie catastale totale 16 mq, rendita 46,27;
- foglio di mappa 17 mappale 377 sub 66, categoria A/2 classe 2°, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 132 mq, rendita 402,84

I confini delle unità immobiliari sono i seguenti:

3.3.1) sub 4: a nord sub 90, ad est sub 3, a sud sub 43, ad ovest sub 5;

3.3.2) sub 66: a nord sub 65, ad est vuoto su giardino sub 90, a sud vuoto su giardino sub 90, ad ovest sub 67 bene comune non censibile

3.4) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è pervenuto come acquisto privato ed i soggetti esecutati non sono impresa costruttrice.

3.5) Data di costruzione dell'immobile

Il fabbricato è stato costruito in base a:

3.5.1) Concessione edilizia 12/92 del 11/03/1992

3.5.2) variante 45/94 in data 30/08/1994

3.5.3) concessione 57/94 in data 26/10/1994

3.5.4) abitabilità in data 26/05/1995

3.5.5) permesso di costruire n° 3 del 28/02/2012 per recupero sottotetto ai fini abitativi

3.5.6) agibilità n° 24 del 22/08/2013 per recupero sottotetto ai fini abitativi

3.5.7) CILA superbonus n° 1379 del 07/04/2022 per coibentazione estradosso solaio sottotetto, realizzazione cappotto esterno ed opere accessorie correlate, sostituzione serramenti e persiane con nuovi serramenti, sostituzione generatore per la produzione di Acqua Calda Sanitaria e riscaldamento e posa di valvole termostatiche sui radiatori, posa di nuove tende oscuranti, installazione impianto fotovoltaico

3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

A seguito dell'esame dei provvedimenti edilizi sopra indicati e del loro confronto con lo stato esistente, posso asserire che non risultano abusi edilizi evidenti ovvero difformità di aperture esterne ed interne e di costruzione di tramezze differenti dal concessionato, tranne che per la costruzione di due piccoli armadi a muro al piano secondo e per i non ultimati lavori indicati con la CILA Superbonus 110%.

3.7) Costi della sanatoria

Al momento la CILA Superbonus è ancora in tempo utile per il suo completamento, che dovrebbe avvenire entro il 07/04/2025; in ogni caso è sicuramente dovuta una pratica di sanatoria per piccole opere interne nella quale si potranno inserire anche eventuali opere non completate o difformi dalla successiva CILA Superbonus; ritengo quindi che il costo complessivo possa essere indicato in euro 1000,00 di sanzioni comunali ed euro 2500,00 di oneri professionali, Cassa Previdenziale ed IVA compresa



- 3.13.2) consuntivo 2023/2024 residuo non pagato **euro 903,94**;
- 3.13.3) preventivo 2024/2025 **euro 1283,65** non pagati
- 3.13.4) L'immobile è parte di condominio denominato "CONDOMINIO D" il cui Regolamento di Condominio è allegato ad atto Notaio Luciano Severini in Milano rep. 173940 del 10/12/2004, RG 7742 RP 5048 del 27/12/2004, vendita da NON SOLO TRULLI Srl a PROGETTI E SERVIZI Srl (foglio 17 mappale 497 oggi 377);
- 3.13.5) il "CONDOMINIO D" è parte del comparto "B", a sua volta parte del complesso residenziale denominato "RESIDENZA MARGARA GOLF" (così come dichiarato all'art. 1 del succitato Regolamento di Condominio);
- 3.13.6) il suddetto "CONDOMINIO D" ha una quota di comproprietà di 335 millesimi nei beni, impianti e servizi comuni comprensoriali del complesso residenziale "RESIDENZA MARGARA GOLF", così come riportato all'art. 7 del succitato Regolamento di Condominio;
- 3.13.7) il regolamento di comprensorio della "RESIDENZA MARGARA GOLF" con le relative tabelle millesimali è stato depositato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano in data 30/01/2004 rep. 25982/9002;
- 3.13.8) è altresì esistente Regolamento di Condominio relativamente al "COMPLESSO PAR 72" (foglio 17 mappale 494) depositato dall'allora proprietario PROMOZIONI EDILIZIE ITALIANE SRL, con atto Notaio Aceto Armando rep. 129089 raccolta 9810 del 03/05/1995, RP 1761 RG 2293 del 29/05/1995 con il quale, all'art. 34 - UTILIZZAZIONE POZZO ACQUA, si dichiara che il pozzo artesiano di acqua potabile è comune al complesso immobiliare lotti "B" e "C" e la ripartizione delle relative spese sarà in capo al lotto "B" per 4/9; (N.d.R: per lotto "B" bisogna intendere il comparto "B" - di cui al precedente punto 3.13.2 - poi suddiviso in blocchi B, C e D come si evince dalla planimetria allegata al regolamento di CONDOMINIO "D")
- 3.13.9) art. 20 del Regolamento di "Condominio D": al sub 4 spettano 4,24 millesimi di proprietà generale, al sub 66 spettano 72,52 millesimi di proprietà generale; i suddetti millesimi, in base ad art. 23 del Regolamento di "Condominio D", sono quelli utilizzati per la convocazione dell'Assemblea condominiale, la verifica della validità dell'assemblea e delle votazioni;
- 3.13.10) art. 21 del Regolamento di "Condominio D": al sub 66 spettano 29,51 millesimi per spese di conservazione e manutenzione delle siepi, del prato, dei giardini ad uso privato nonché per le cose di proprietà comune indicate all'art. 4 sub E del Regolamento di Condominio (impianto di irrigazione dei giardini);
- 3.13.11) art. 22 del Regolamento di "Condominio D": al sub 66 spettano 93,92 millesimi per quanto concerne le spese di conservazione, riparazione manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose di proprietà comune indicate dall'art. 4 del presente regolamento sub B.



3.14) Descrizione del bene

L'immobile è censito in Comune di Fubine Monferrato al foglio 17 mappale 377 sub 4 e mappale 377 sub 66. Il sub 4 è un posto auto scoperto, posto sul piazzale asfaltato dirimpetto al fabbricato, dotato di colonnina di ricarica per le auto elettriche. Il sub. 66 è un alloggio posto al primo piano e composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno; mediante scala in muratura rivestita in cotto si accede al secondo piano sottotetto mansardato composto da una unica camera ed un bagno. La costruzione è di recente fattura (circa 30 anni) in ottime condizioni di manutenzione e recentemente ristrutturata nelle parti comuni con idoneo cappotto isolante. I pavimenti sono in cotto mentre i serramenti sono in legno con doppio vetro; riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia murale a gas. Nel secondo piano mansardato sono evidenti vecchie macchie sul soffitto, dovute a perdite di acqua piovana dal tetto; i tetti risultano però recentemente rifatti a nuovo. Tutte le facciate sono coibentate, intonacate e tinteggiate. Manca ancora il pavimento del balcone che al momento è finito solamente al cemento grezzo e risulta alla stessa altezza della soglia della portafinestra, motivo per il quale qualsiasi pavimento si andrà ad incollare risulterà più alto della soglia e quindi del pavimento interno. Le tubazioni di scarico della caldaia non risultano sicuramente a norma così come i raccordi della tubazione del gas; non è stato possibile verificare la presenza della caldaia murale in quanto lo sportello del relativo vano è chiuso. Le scatole dell'impianto elettrico non sono state portate all'esterno della coibentazione e quindi risultano incassate nella stessa. La porta d'accesso è di tipo blindato. Sul tetto sono presenti dei pannelli fotovoltaici ma non è dato sapere se sono privati o condominiali.

Riassumendo, tutto il complesso immobiliare risulta ben mantenuto ma alcuni lavori sono da terminare, così come alcune cose proprie dell'alloggio. La CILA Superbonus 110% presentata contemplava dei lavori che non sono stati eseguiti (sostituzione serramenti e tende oscuranti) ed altri non terminati correttamente (coibentazione, impianto gas) ed altri non ben identificabili nella loro completezza (impianto fotovoltaico, caldaia a gas). Non risulta presentata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.

3.15) Superfici del bene

Il posto auto ha una superficie di 16 mq; l'alloggio ha una superficie lorda al piano primo di mq 61 circa ovvero il soggiorno ha una superficie netta di circa 26 mq, una camera con superficie netta di circa 14 mq, un bagno di circa 4mq ed un disimpegno con armadio di circa 2mq; al secondo piano la superficie lorda è di circa 69mq composta da una unica stanza con armadi a muro avente superficie netta di circa 49mq ed un bagno di circa 4mq.

3.16) Vendita in uno o più lotti

Non è conveniente vendere le porzioni di unità immobiliari separatamente in quanto formano un insieme organico, inoltre non è assolutamente certo che effettuando la vendita in due blocchi distinti si riesca a monetizzare di più che in una vendita unica.



3.17) Occupazione del bene

Il bene risulta occupato da cose ma libero da persone.

3.18) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari (limitatamente agli ultimi 30 anni) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

3.19) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa cercherò di utilizzare il metodo del confronto del mercato; ovvero effettuando la comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente ad un prezzo di mercato noto.

4.1) Rilevazione del dato immobiliare

Ho pertanto ricercato i valori di compravendita di immobili simili posti nelle immediate vicinanze ed in un limitato periodo di tempo, desumendo i dati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il periodo preso in considerazione è quello dal 01/01/2021 al 30/10/2024 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 17 mappale 377. Dopo aver visionato gli ultimi 7 titoli interessanti immobili siti nello stesso lotto di quello in oggetto e quindi utilizzabili come confronto per redarre la stima, posso riferire quanto segue:

4.1.1) il fabbricato in oggetto è parte di una unica lottizzazione e tutte le case sono costruite in maniera pressochè identica, ovvero alloggi costituiti da un piano terra ed un piano interrato oppure costituiti da un primo piano ed un piano sottotetto, tutti di simile metratura; ed ogni alloggio ha a disposizione un posto auto scoperto esterno;

4.1.2) nelle 7 compravendite che ho potuto visionare, ogni blocco è costituito da un alloggio ed un posto auto ed è stato compravenduto tra i 51500,00 ed i 75000,00 euro, vedasi tabella sottostante; è però vero che le due compravendite aventi ad oggetto unità immobiliari poste al piano primo e secondo sono quelle che hanno spuntato un minor prezzo, ovvero rispettivamente 61500,00 e 62500,00 a blocco;

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	sub	Cat. Catastale	Valore prezzo compravendita
6675	5226	30/12/99	17	377	61	A/2	€ 105.000,00
					64	A/2	
					21	C/6	
					22	C/6	
5913	0	30/12/99	17	377	62	A/2	€ 103.000,00
					63	A/2	
					6	C/6	



Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	sub	Cat. Catastale	Valore prezzo compravendita
					8	C/6	
233	201	19/01/22	17	377	71	A/2	€ 65.000,00
					16	C/6	
4838	3925	27/09/22	17	377	78	A/2	€ 62.500,00
					27	C/6	
6492	5278	17/12/21	17	377	77	A/2	€ 75.000,00
					5	C/6	
2392	1909	10/05/22	17	377	68	A/2	€ 75.000,00
					13	C/6	
					30	C/6	
6221	5022	06/12/22	17	377	69	A/2	€ 70.000,00
					14	C/6	

4.1.3) I subalterni 61, 62, 63 e 64 appartengono allo stesso fabbricato del bene oggetto della presente stima e le relative compravendite sono state effettuate nell'anno 2021;

4.1.4) successivamente, nell'anno 2022, è stata effettuata pratica di Superbonus 110% e coibentato l'intero immobile ma i lavori non sembrano regolarmente terminati ed alcuni neppure correttamente eseguiti; l'impianto fotovoltaico, posto sul tetto dell'alloggio oggetto di stima, è di proprietà Condominiale, così come riferito dall'Amministratore di Condominio; molti lavori previsti dalla pratica Superbonus non sono stati eseguiti;

4.1.5) ritengo quindi che l'unica miglioria certa ed eseguita sia la coibentazione a cappotto isolante, alla quale peraltro non è seguita la modifica delle scatole dell'impianto elettrico che risultano incassate nella coibentazione stessa.

4.2) Stima del valore di mercato

Per i suesposti motivi, ritengo quindi che il prezzo di vendita dell'immobile in oggetto possa essere indicato nel valore minimo reperito sul mercato, ovvero in euro 65000,00 (sessantacinquemila/00) comprensivo di alloggio e posto auto.

Determino quindi il valore complessivo del bene in **EURO 65000,00 (sessantacinquemila/00)**

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il **valore da porre a base d'asta pari al valore di mercato decurtato dei costi di sanatoria e riaccatastamento e relative spese professionali, ovvero euro: 65000 - 1000 - 2500 - 1200 - = euro 60300,00 che si arrotondano ad euro 60000,00 diconsi euro sessantamila/00.**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 60000,00 diconsi Euro sessantamila/00

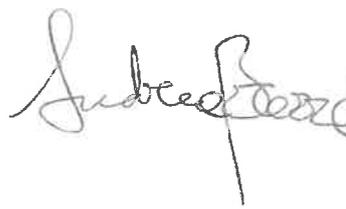


Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, li 07 novembre 2024

In fede

Brezza Geom. Andrea






3.8) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC variante strutturale adottato il 30 maggio 2022; il fabbricato in oggetto è in zona "AREE RESIDENZIALI STAGIONALI SATURE (NTA art. 51)" ed in classe geologica IIb.

3.9) Aggiornamento catastale

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; in ogni caso non risultano difformità rilevanti (nel disegno planimetrico) tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria ai sensi della vigente normativa; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento al termine della pratica Superbonus 110%. Al contrario, posso notare che l'attuale rendita è calcolata sulla base di una consistenza catastale pari a 6,00 vani e che tale consistenza è sicuramente eccessiva in quanto non dovrebbe essere superiore ai 5,00 vani; sarà quindi possibile chiedere all'Agenzia delle Entrate la rettifica di tale classamento; il costo per la richiesta di rettifica e per la denuncia di variazione catastale può essere stimata in euro 1200,00 (milleduecento/00) Cassa di Previdenza ed IVA compresa.

3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di
 comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di
 comunione dei beni con [REDACTED]

3.11) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

- 3.11.1) atto derivativo in data 09/08/2008 [REDACTED]
[REDACTED]
- 3.11.2) atto derivativo in data 13/02/2006 [REDACTED]
- 3.11.3) atto derivativo in data 19/10/2005 [REDACTED]
- 3.11.4) atto derivativo del 24/09/2003 [REDACTED]

3.12) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

- 3.12.1) iscrizione del 18/07/2008 - Registro Particolare 703 Registro Generale 4250 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- 3.12.2) trascrizione del 17/06/2024 - registro particolare 2557 registro generale 3003 verbale di pignoramento immobili

3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'amministratore di Condominio geom. Musso Alessandro ha fornito i seguenti conteggi:

- 3.13.1) consuntivo 2022/2023 residuo non pagato **euro 1012,33**;



MODULARIO
F rig rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.II.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

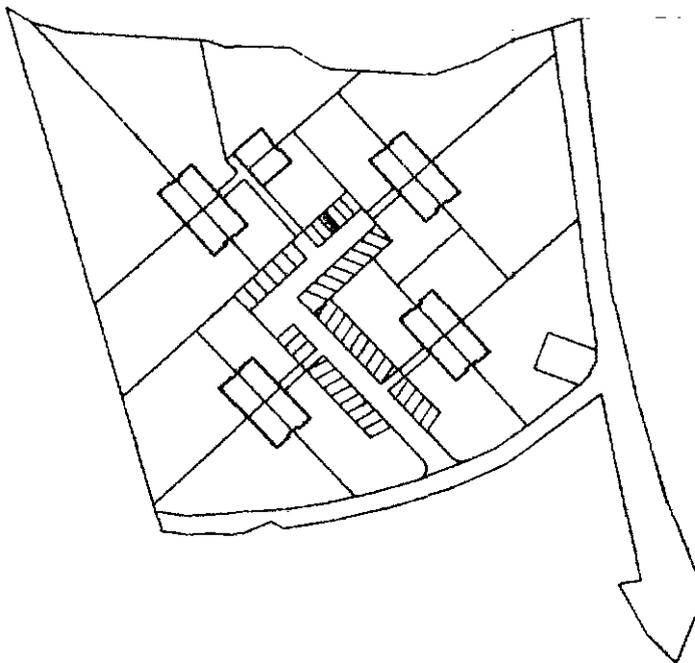
LIRE
500

115

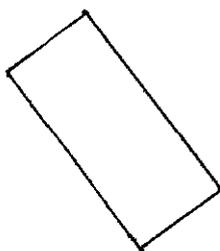
Planimetria di u.i.u. in Comune di FUBINE via TENUTA MARGARA civ.

ESTRATTO DI MAPPA

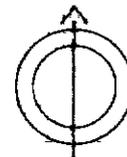
1:2000



POSTO AUTO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal
(Titolo, cognome e nome)
ING. CLAUDIO VALENZANO

RISERVATO ALL'UFFICIO

13 OTT. 1994

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 13/10/1994 - Data: 31/07/2024 - n. T213758 - Richiedente: BRZNDR63B12B885M
Totale schede: 491 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

Iscritto all'albo de INGEGNERI
della provincia di ALESSANDRIA
data 26-9-94 Firma Claudio Valenzano

33

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2024 - Comune di FUBINE MONFERRATO(D814) - < Foglio 17 - Particella 377 - Subalterno 4 >
REGIO EMILIA-MARGARA



















































