

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

esecuzione immobiliare **n.52/22 R.G.E. Lotti 2-3**

promossa da Clessidra Capital Credit SGR S.p.A.

rappresentata dall'Avvocato Giuseppe Abenavoli

presso il **Tribunale di Vercelli**

L'Avvocato FAUSTO VALDO dello Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO

stp, delegato, con studio in Vercelli, Viale Garibaldi n.5.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 8 novembre 2022;

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

AVVISA

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

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

prezzo base

Lotto 2 E. 61.500,00

Lotto 3 E. 128.100,00

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a:

€ 1.300,00 per il Lotto 2;

€ 2.000,00 per il Lotto 3;

- 3) l'apertura delle buste, relativa all'esecuzione in oggetto avrà luogo avanti l'avvocato delegato presso il suo Studio in Vercelli, Viale Garibaldi n.5, il **7 maggio 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@giustiziacerit.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta 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:

fausto.valdo@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 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;

- 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.52/22 R.G.E., lotto 2 / lotto 3, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN**:

IT95 K060 8510 0090 0000 1002 505

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 della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it;

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data 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 consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche 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 of-

ferente 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 data d'inizio il **7 maggio 2025** e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore **12:00** del **15 maggio 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.52/22 R.G.E., lotto 2/lotto 3, 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. e precisamente, gli immobili sono stati edificati:

Il Lotto 2 in data anteriore al 1° settembre 1967 e sottoposto alle opere di cui:

- alla Licenza edilizia n. 3784/A del 28/12/1970;
- alla Licenza edilizia n. 5307/A del 11/4/1974;
- alla Concessione edilizia n. 450/93 del 6/12/1995, condonate con pratica n. 514 del 28/6/1986;
- alla Scia n. 554/20 del 28/7/2020;
- alla Scia n. 737/20 del 28/9/2020;
- alla Scia n. 52/21 del 17/12/2020 ora 737A/20;
- alla Scia n. 192/21 del 10/6/2021;

Il Lotto 3 in data anteriore al 1° settembre 1967 e sottoposto alle opere di cui alla Scia n. 23/14 prot. 21/1/14 n. 2122.

Per le eventuali difformità l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5 dell'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.

Si precisa che:

- gli immobili del Lotto II risultano liberi da persone, ma

non da cose;

- gli immobili del Lotto III risultano occupati dal debitore che li utilizza come ai fini dello svolgimento della sua attività professione, nonché da beni di sua proprietà;

Pertanto non vi sono titolari di un diritto opponibile alla procedura (es. contratti di locazione, trascritti o registrati, o comunque di data certa anteriore al pignoramento; provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data anteriore al pignoramento).

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 le unità oggetto del presente fanno parte e così come previsto dal regolamento condominiale, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia

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

Si precisa che in relazione al lotto II è stato acquisito il regolamento di condominio, non trascritto nei registri immobiliari, disponibile agli atti della procedura esecutiva e allegato alla relazione di stima.

LIBERO DA PERSONE MA NON DA COSE

L'immobile risulta occupato da persone e/o cose e precisamente dal debitore e dai suoi familiari, pertanto l'ordine di libe-

razione dell'immobile potrà essere emesso solo contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento con esecuzione dell'ordine di liberazione demandata al custode.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

in **VERCELLI**

Lotto II

fabbricato urbano avente accesso da via Francesco Guicciardini n. 29, insistente su aree estese complessivamente mq. 885, distinte al C.T. del Comune di Vercelli al fl.42, n.ri 3267, 3268, 2992, quali enti urbani, confinanti nell'insieme con mappali n.ri 3269, 588, 238, altro foglio di mappa, via Guicciardini e precisamente:

- area urbana, posta al piano terreno dello stabile a regime condominiale, distinta con il n. 3267, composta da 250 mq., confinante con mappali n.ri 3268, 2992, 238, altro foglio di mappa;

- alloggio, posto al piano primo dello stabile a regime condominiale, composta da 7,5 vani, distinto come sub. 7, confinante con area su due lati, area su mappale n. 3269;

- locale deposito, posto al piano seminterrato primo dello stabile a regime condominiale, composta da 9 mq., distinto come sub. 13, confinante con proprietà terzi, sub. 17, sub. 9, sub. 14, disimpegno comune;

- locale deposito, posto al piano seminterrato primo dello stabile a regime condominiale, composta da 1 mq., distinto co-

me sub. 14, confinante con sub. 13, sub. 9, disimpegno comune;

- autorimessa, posto al piano seminterrato primo dello stabile a regime condominiale, composta da 47 mq., distinto come sub. 17, confinante con sub. 9, sub. 13, proprietà terzi, muro perimetrale su due lati, sub. 18, portico;

- locale deposito, posto al piano seminterrato primo dello stabile a regime condominiale, composta da 8 mq., distinto come sub. 18, confinante con sub. 17, mappale n. 3269 su due lati, portico;

Il tutto distinto:

- al C.T. del Comune di Vercelli al fl.42, n.ro:

- 3267, cat. F/1, via Francesco Guicciardini n.29 p.T, mq. 250, senza redditi;

- al C.F. del Comune di Vercelli al fl.42, n.ro 2992, sub. n.ri:

- 7, via Francesco Guicciardini n. 29 p.1, cat. A/7, cl.1, vani 7,5, R.C.E. 910,26;

- 13, via Francesco Guicciardini n. 29 p.S1, cat. C/2, cl.2, mq. 9, R.C.E. 13,94;

- 14, via Francesco Guicciardini n. 29 p.S1, cat. C/2, cl.2, mq. 1, R.C.E. 1,55;

- 17, via Francesco Guicciardini n. 29 p.S1, cat. C/6, cl.5, mq. 47, R.C.E. 182,05;

- 18, via Francesco Guicciardini n. 29 p.S1, cat. C/2, cl.25, mq. 8, R.C.E. 12,39.

Lotto III

Nel fabbricato urbano avente accesso da via Oldoni n. 1-2, insistente su aree estese complessivamente mq. 1604, distinte al C.T. del Comune di Vercelli al fl. 85 n.ri. 384, 212, quali enti urbani, confinante nell'insieme con mappali n.ri 377, 550, 822, 124, via Oldoni, altro foglio di mappa e precisamente:

- locale ufficio, posto al piano terreno dello stabile a regime condominiale, composto da 4 vani, distinto come sub. 5, confinante con via Oldoni, viale Garibaldi, cortile comune, sub.3;

- Alloggio, posto al piano terreno dello stabile a regime condominiale, composto da 4 vani, con pertinenziale corte esclusiva, distinto come sub. 3, confinante con sub. 4, via Oldoni, sub. 5, mappale n. 124 su due lati, androne carraio;

- accessorie cantine poste al piano seminterrato primo dello stabile a regime condominiale, contraddistinta come sub. 3 di confinanti una con muro perimetrale, proprietà terzi, corridoio comune

Il tutto distinto al C.F. del Comune di Vercelli al fl.85, n.ri:

- 384, sub.5, via Oldoni n.2 p.T., cat. A/10, cl.2, vani 4, R.C.E. 1.146,53;

- 212, sub.3, via Oldoni n.2 p. S1-T., cat. A/2, cl.2, vani 5,5, R.C.E. 610,71.

Il tutto meglio individuato nella perizia redatta dal Geometra Sergio Parini, 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'assistenza del Custode, nominato dal giudice, FAUSTO VALDO (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.subito.it, www.asteanunci.it, www.bakeka.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 dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì nonché dalle ore 9 alle ore 13 del sabato, esclusi i festivi.

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

al residuo prezzo.

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

Per ogni informazione sulla vendita e sul regime fiscale a cui è assoggettata, sarà possibile rivolgersi allo Studio Legale RANDAZZO&RONCAROLO stp, telefono:

0161/219499; fax:0161/1828140;

e-mail: randazzo-roncarolo@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 DI VERCELLI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.52/2022

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Edoardo Gasparri

**Atto di pignoramento immobili del 24/3/2022, trascritto in data 11/4/2022
ai nn. 3208/2524 XXX contro YYY.**

C.T.U. Geom. Sergio Parini.

In data 28/6/2022 la S.V.I. nominava me sottoscritto Sergio Parini iscritto all'albo dei Geometri di Vercelli al n. 1437, consulente tecnico d'ufficio, invitandomi a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione, assegnandomi il seguente quesito

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare :

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
oppure :
- *Se il creditore procedente abbia optato per i deposito di certificazione notarile sostitutiva*

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 della 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.*

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.

In relazione agli obblighi che il secondo comma dell'art. 567 CPC impone al venditore, dall'esame della documentazione presente in atti, posso affermare che il precedente ha prodotto certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott.ssa Grazia Tuscano notaio in Vercelli; nel documento vengono citate provenienze all'interno del ventennio antecedente la trascrizione (successione trascritta il 5/7/2012) ma non vengono citati trasferimenti derivativi od originari antecedenti al ventennio. Relativamente alla storia ventennale la dichiarazione sembra svolgersi solamente per gli immobili siti sul foglio 85.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto 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).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

In terzo luogo, 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.

Nel caso dell'esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 ed al G.E.

Nella certificazione sostitutiva i dati catastali sono individuati, mentre non è presente l'evoluzione storica catastale. Non sono presenti i dati relativi allo stato civile dell'esecutato.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) 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;*

L'identificazione catastale attuale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente.

Al catasto fabbricati del comune di Vercelli intestati a YYY per la quota di 1/1 di proprietà

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

Di tali beni sarà opportuno formare n. 3 lotti di vendita in quanto collocati in luoghi distanti e indipendenti l'uno dall'altro. Da questa premessa sarà necessario trattare i medesimi consequenzialmente alla loro posizione nell'ambito del tessuto cittadino e pertanto :

in via Parini lotto I° costituito da

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord il mappale 2963; a est il mappale 2964; a sud il mappale 2965; a ovest il mappale 3235 e via Parini.

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

In via Oldoni lotto III° costituito da:

- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord via degli Oldoni; a est Viale Garibaldi; a sud il mappale altra parte del mappale 384 e 124; a ovest il mappale 822 .

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nei casi di immobili abitativi, dica il Ctu se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

in via Parini lotto I° - descrizione

Si tratta di rustico formato da n.3 locali di deposito uno dei quali con accesso anche diretta dalla pubblica via, piccolo wc e ampia tettoia aventi accesso dal cortile interno. Costruzione da farsi risalire a metà anni '50, attualmente in sufficiente stato di conservazione con struttura portante in laterizio e cemento armato; copertura con grossa orditura in legno a capriatelle e manto in laterizio in tegole marsigliesi. Pavimenti in battuto di cemento, serramenti in ferro e alluminio.

In via Guicciardini lotto II° - descrizione

Si tratta di beni immobili composti in un solo corpo di fabbrica provenienti da un'unica abitazione molto ampia, costruita alla fine anni 70/ inizio anni 80, con giardino in cui sono stati ricavati numerose unità immobiliari specialmente nel seminterrato. L'intera abitazione è attualmente oggetto di estesa ristrutturazione che coinvolge anche il sottotetto per una futura trasformazione

in mansarda abitabile, ma che ne determina la totale inabitabilità. L'esteso giardino pertinenziale posto a nord dell'immobile è oggetto della presente procedura, mentre non tragga in inganno la presenza del giardino posto a sud la cui titolarità è di persone completamente estranee e pertanto non oggetto di alcun accertamento.

In via Oldoni lotto III° - descrizione

Gli immobili pignorati , posti al piano terra di più ampio palazzo d'epoca edificato a fine '800 / inizi '900 posti al crocevia tra via Oldoni e viale Garibaldi e costituiscono un ampio studio professionale e un'abitazione attualmente sottoutilizzata come deposito di documenti. Costruttivamente si presentano con caratteristiche di signorilità (notevole altezza interna e dimensione locali) ancorchè le finiture siano ormai superate dalle evoluzioni tecnologiche specialmente sui serramenti attualmente in legno con vetro semplice, pavimenti in parte in moquette, dotazioni di bagno; gli impianti tipici di riscaldamento a metano con termosifoni in ghisa, elettrico e idrico sono funzionanti e adeguati.

La vendita dei beni pignorati, non essendo ceduti da impresa, non è soggetta alla applicazione di Iva.

3)Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 da 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 L.47/1985.

Rispetto ai fabbricati in via Parini occorre sottolineare che dalla metodologia costruttiva oltre che dallo stato dei vari materiali si può farne presuntivamente

risalire la costruzione alla metà del '900 e pertanto precedentemente ai 1° settembre 1967.

A maggior ragione si può con certezza affermare che la costruzione del fabbricato in via degli Oldoni sia da ricondursi al periodo liberty e pertanto da farsi risalire alla fine '800 inizi '900. E' stata inoltre reperita una Scia n. 23/14 prot. 21/1/2014 n. 2122, rubricata all'ufficio edilizia privata il 30/1/2014 dove si richiedeva lo spostamento di una tramezza interna e l'esecuzione di chiusure per lo scorporo di porzione di unità immobiliare. Maggiormente complessi gli eventi edilizi riconducibili alla costruzione sita in via Guicciardini:

- licenza n. 3784/A del 28/12/1970 per la costruzione di una parte di recinzione
- licenza n. 5307/A del 11/4/1974 per la costruzione di una ulteriore parte di recinzione

negli elaborati grafici di tali licenze, oltre all'oggetto specifico della costruzione (recinzione) si può notare la presenza di un fabbricato centrale che, pur non essendo ampio come l'attuale edificio, ben si prestava a una sua identificazione come costruzione originaria della attuale casa di abitazione. Pertanto esaminavo i registri a ritroso dal 1970 al 1° settembre 1967 non riscontrando alcun provvedimento, per cui è da ritenersi che la costruzione originaria dell'abitazione sia da collocarsi in periodo antecedente al 1 settembre 1967.

- Concessione n. 450/93 del 6/12/1995 con cui si intendeva costruire un ampliamento all'abitazione, e introdurre modifiche già oggetto di richiesta di condono edilizio pratica n. 514 del 28/6/86.

Dopo questo provvedimento un periodo di stasi durato fino a pochi anni addietro e caratterizzato dai seguenti provvedimenti:

- Scia n. 554/2020 del 28/7/2020 indicato come intervento di ristrutturazione edilizia leggera, sostanzialmente consistente nel frazionamento di subalterno abitativo
- Scia 737/2020 del 28/9/2020 indicato come intervento di restauro conservativo pesante, sostanzialmente riguardante verifiche relative alle strutture in C.A al piano 3°
- Scia 52/2021 del 17/12/2020 ora 737A/2020 indicato come intervento di restauro conservativo pesante , sostanzialmente si tratta di una variante alla scia 737 e riguarda la demolizione parziale di strutture in C.A e loro ripristino o sostituzione
- Scia 192/2021 del 10/6/2021 rifacimento di copertura e con adeguamento altezza interna e realizzazione di nuovo vano abitabile. Si tratta di lavori attualmente in corso di realizzazione.

*4)Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le 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; 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'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.....

I provvedimenti anzi citati permettono la commercializzazione dei beni in Via Parini e Via degli Oldoni.

Per quanto riguarda via Guicciardini i provvedimenti che hanno trovato la loro conclusione nella esecuzione dei lavori, sono stati eseguiti correttamente. Per quanto attiene alla Scia 192/2021 non si ritiene di poter dare un parere certo in quanto sono tuttora in corso.

5)Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

I mappali 3267 e 3268 del foglio 42 pur essendo inedificati sono già censiti al catasto fabbricati, sono da ritenersi pertinenziali al fabbricato principale, dove l'intero compendio non supera i 5000 mq. e pertanto in occasione di trasferimento non risulta necessario produrre un certificato di destinazione urbanistica.

6)Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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. 1249/39, 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 ostative

Tutti i beni sono correttamente e compiutamente indicati al catasto e nella trascrizione del pignoramento come segue:

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39
via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53
via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71
via Oldoni 1

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'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;

Come abbiamo visto tutti gli immobili oggetto di pignoramento erano alla data della notifica intestati a YYY mediante atti e denunce di successione che andrò ad individuare al punto successivo.

8) 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 ed 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;

in via Parini lotto I° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 42 particella 3236 sub.2 e 3236 sub.1 pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 10/3/2017 rep. 288/9990/17 trascritto il 2/5/2017 ai nn. 3404/2670. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

in via Guicciardini lotto II° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 42 particella 3267, 3268, 2992 sub.7, 2992 sub.8, 2992 sub.9, 2992 sub.10, 2992 sub.13, 2992 sub.14, 2992

sub.17, 2992 sub.18, pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 18/5/2020 rep. 21/9990/20 trascritto il 4/6/2020 ai nn. 3107/2414. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

in via Oldoni lotto III° - provenienze

Le unità attualmente censite al Foglio 85 particella 384 sub.5 e 212 sub.3 pervennero all'attuale esecutato a seguito di denuncia di successione in morte della madre ZZZ avvenuta il 5/7/2012 con atto del 10/3/2017 rep. 288/9990/17 trascritto il 2/5/2017 ai nn. 3404/2670. Non è stato possibile raggiungere la provenienza precedente in quanto non elencata fra gli atti a favore della ZZZ a far data dal 2/1/1973; si deve quindi desumere che tali beni fossero pervenuti alla medesima in periodo precedente e pertanto ampiamente anteventennio.

Si riscontra pertanto la correttezza delle intestazioni catastali rispetto ai più recenti atti di provenienza (quantomeno dal 2/1/1973) e la titolarità completa dell'esecutato sull'intera proprietà.

Nel corso del ventennio sono rilevabili le seguenti formalità pregiudizievoli, tuttora attive:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di €. 240.000, attivato con atto del 22/2/2010 iscritta contro YYY a favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata in data 23/2/2010 ai nn. 1446/214, sugli immobili al foglio 85 particella 384 sub.5.
- Ipoteca volontaria di €. 30.000 attivata con atto del 14/12/2018 iscritta contro YYY a favore di AAA in data 20/12/2018 ai nn. 10007/1140, sugli immobili al foglio 85 particella 212 sub.3.
- Ipoteca Giudiziale di €. 129.041,42 derivante da decreto ingiuntivo del 23/8/2019 iscritto contro YYY a favore di ZZZ in data 15/6/2021 ai nn. 5283/514, sugli immobili al foglio 42 particella 2992 subb.6 -7 – 8 – 9 - 10 -11 – 12 – 13 – 14 – 17 – 18 , particelle 3267 - 3268 - 3269 - 3236 subb.1 – 2 ; al foglio 85 particella 212 sub. 3, particella 384 sub.5. A tale iscrizione seguiva annotazione per restrizione di beni del 5/11/2021 annotata il 16/11/2021 ai nn. 9800/960 riguardante gli immobili al foglio 42 particella 2992 subb.6 -11 – 12, particella 3269.
- Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 22/2/2022 trascritta contro YYY a favore di BBB in data 11/4/2022 ai nn. 1945/1547, sugli immobili al foglio 42 particella 2992 subb. 8 – 9 - 10 – 13 – 14– 18
- Pignoramento originante l'attuale procedura attivato con verbale di pignoramento del 24/3/2022 trascritto contro YYY a favore di ZZZ in data 11/4/2022 ai nn. 3208/2524.

9) *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato 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;*

Procedendo al calcolo delle superficie si è utilizzato il criterio definito con D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 ritenendolo il più attinente alla situazione da valutare

abitazione

**SUPERFICIE COMMERCIALE criterio D.P.R. 23 MARZO 1998
N. 138**

Lotto I° Via Parini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA

Vani Principali e Accessori Diretti- DEPOSITI	110	1	110
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
Atrio e retrobottega		25%	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 110			

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti - TETTOIA	120	1	120
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
sottotetto		25%	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 120			

Lotto II° via Guicciardini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA

Vani Principali e Accessori Diretti	241	1	241
giardino	480	10%	48
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq	25	30%	7,5
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	94	10%	9,4
Pertinenze di servizio			
Seminterrato/garage	91	25%	22,7
SUPERFICIE COMMERCIALE			
		TOTALE MQ	328,6 arr.329

Lotto III° Via Oldoni – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	242	1	242
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
cantine	46	25%	11,5
SUPERFICIE COMMERCIALE			
		TOTALE MQ	253,5 arr. 253

VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio

di Vercelli edizione n. 23, molto attendibile per apprezzamento e continuità delle informazioni, indica varie categorie di beni immobili con relativo intervallo di valore di mercato rilevato. Il nostro caso specifico è da ricondursi per quanto attiene al lotto I° alla categoria “Capannone, depositi, magazzini vecchi” con un corrispondente valore tra €. 200 al mq. e 400 €; per il lotto II° “case indipendenti vecchie abitabili” con un corrispondente valore tra €. 800 al mq. e 1.300 €; per il lotto III° alla categoria “appartamenti vecchi” con un corrispondente valore tra €. 600 al mq. e 1000 al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene che nel nostro caso eccedono il limite inferiore dell’intervallo solo nel caso dell’abitazione in via Guicciardini in quanto soggetta a lavori edili piuttosto estesi. Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 10% circa per l’assenza di garanzia per vizi, quindi

Lotto I° via Parini -stima mq. 110 x €/mq.300 + mq.120 x €/mq.200

€. 57.000

Detrazione per mancanza garanzia

€. 5.700

Totale lotto I° quota 1/1

€. 51.300

Lotto II° via Guicciardini -stima mq. 329 x €/mq.600 (ribassato per lavori in corso)

€. 197.400

Detrazione per mancanza garanzia

€. 19.700

Totale lotto I° quota 1/1

€. 177.700

Lotto III° via Oldoni -stima mq. 253 x €/mq. 1000

€. 253.000

Detrazione per mancanza garanzia

€. 25.300

Totale lotto III° quota 1/1

€. 227.700

10) 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;

I beni oggetto della presente perizia formano tre corpi di fabbrica ben distinti e collocati in luoghi diversi della città di Vercelli senza alcuna relazione tra gli stessi; il loro posizionamento è stato quindi l'aspetto fondamentale per la definizione dei lotti che è così riassunta:

In via Parini lotto I° costituito da:

- Foglio 42 particella 3236 sub.2 cat. C/7 cl.5 mq. 143 rendita €. 132,94
via Giuseppe Parini sn
- Foglio 42 particella 3236 sub.1 cat. C/2 cl.5 mq. 107 rendita €. 281,83
via Giuseppe Parini sn

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord il mappale 2963; a est il mappale 2964; a sud il mappale 2965; a ovest il mappale 3235 e via Parini.

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.8 cat. C/2 cl.4 mq. 73 rendita €. 162,12 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.9 cat. C/2 cl.2 mq.14 rendita €. 21,69 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.10 cat. C/2 cl.2 mq. 8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55 via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via Francesco Guicciardini 29

- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

In via Oldoni lotto III° costituito da:

- Foglio 85 particella 384 sub.5 cat. A/10 cl.2 vani 4 rendita €. 1.146,53 via Oldoni 2
- Foglio 85 particella 212 sub.3 cat. A/2 cl.2 vani 5,5 rendita €. 610,71 via Oldoni 1

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord via degli Oldoni; a est Viale Garibaldi; a sud il mappale altra parte del mappale 384 e 124; a ovest il mappale 822 .

Non si ravvisa la necessità di interventi catastali.

11) 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 allegghi 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 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 circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimo due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato

12)Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa

13)Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano planimetrie e fotografie

14) 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Sia allega quanto sopra

15) 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 25.02.2008), 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.

Si allega quanto sopra

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia

*stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno
dell'Ufficio del Processo)*

Rassegno pertanto la presente relazione, fotografie, planimetrie, estratto
mappa; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per
qualsiasi chiarimento.

Vercelli, 29/9/2022

Firmato digitalmente da Geometra Sergio Parini

TRIBUNALE DI VERCELLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE/RETTIFICA

Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.52/2022

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Edoardo Gasparri

**Atto di pignoramento immobili del 24/3/2022, trascritto in data 11/4/2022
ai nn. 3208/2524 XXX contro YYY.**

C.T.U. Geom. Sergio Parini.

La presente perizia viene inviata a rettifica della relazione inviata nella giornata e ieri 2/7 u.s. a seguito del verificarsi di un errore nel calcolo del valore dove invece di detrazione applicavo una somma. L'attuale perizia è pertanto quella corretta

In data 20/6/2023 la S.V.I. disponeva che *“l'esperto estimatore depositasse un'integrazione della relazione di stima limitatamente ai beni rimasti nel lotto 2 indicandone il valore al netto dei beni rispetto ai quali la procedura esecutiva è stata dichiarata estinta”*. La disposizione era preceduta dall'indicazione che i creditori avevano rinunciato agli atti esecutivi limitatamente ai beni censiti al catasto Fabbricati di Vercelli al f. 42 mappale 2992 subb.8,9,10 e al catasto terreni al foglio 42 mappale 3268.

In via Guicciardini lotto II° - descrizione

In via Guicciardini lotto II° costituito da:

- Foglio 42 particella 3267 cat. F/1 mq. 250 via Francesco Guicciardini
29
- Foglio 42 particella 3268 cat. F/1 mq. 230 via Francesco Guicciardini
29

- Foglio 42 particella 2992 sub.7 cat. A/7 cl.1 vani 7,5 rendita €. 910,26
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.13 cat. C/2 cl.2 mq. 9 rendita €. 13,94
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.14 cat. C/2 cl.2 mq. 1 rendita €. 1,55
via Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.17 cat. C/6 cl.5 mq. 47 rendita 182,05 via
Francesco Guicciardini 29
- Foglio 42 particella 2992 sub.18 cat. C/2 cl.2 mq.8 rendita €. 12,39 via
Francesco Guicciardini 29

I confini rilevati dalla mappa catastale sono i seguenti: a nord altro foglio di mappa/via Pirandello; a est via Guicciardini; a sud il mappale 3269; a ovest i mappali 238 e 588.

I rimanenti beni sono individuabili nella loro consistenza e nella loro condizione edilizia esattamente come verificati nella redazione della perizia principale. Come si potrà notare dalle fotografie allegate nulla che detenesse una valenza edilizia è stato modificato; la vendita separata all'ultimo piano ha determinato una situazione almeno per alcuni elementi, condominiale. di tale situazione cercherò di tenerne conto nella valutazione unitaria. Permane comunque un ottimo appartamento in termini di strutture e di esecuzione anche se il suo valore è inficiato dalla situazione contingente di lavori interni attualmente sospesi. Una precisazione in ordine al porticato al piano seminterrato: nonostante alla visione in loco si possa essere indotti a definirlo come area comune, in realtà, dalla documentazione catastale deve essere trattato come parte esclusiva del sub. 17.

Lotto II° via Guicciardini – calcolo superfici

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	130	1	130
giardino	240	5%	12
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq	25	30%	7,5
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	21	10%	2,1
Pertinenze di servizio			
Seminterrato/garage	60	25%	15
SUPERFICIE			
COMMERCIALE	TOTALE MQ	166,6 arr.166	

VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli edizione n. 23, molto attendibile per apprezzamento e continuità delle informazioni, indica varie categorie di beni immobili con relativo intervallo di valore di mercato rilevato. Il nostro caso specifico è da ricondursi per quanto attiene al lotto II° “case indipendenti vecchie abitabili” con un corrispondente valore tra €. 800 al mq. e 1.300 €. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene che nel nostro caso eccedono il limite inferiore dell’intervallo solo nel caso dell’abitazione in via Guicciardini in quanto soggetta a lavori edili piuttosto estesi. Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 10% circa per l’assenza di garanzia per vizi, quindi

Lotto II° via Guicciardini -stima mq. 166 x €/mq.550 (ribassato per lavori in corso e condizione condominiale)

€. 91.300

Detrazione per mancanza garanzia

€. 9.130

Totale lotto I° quota 1/1

€. 82.170

Che, date le circostanze contingenti, può sicuramente essere arrotondato ad €.

82.000,00

Rassegno pertanto la presente relazione, fotografie, elaborato planimetrico, mentre si omettono le planimetrie già presentate in prima relazione; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vercelli, 3/7/2023

Firmato digitalmente da Geometra Sergio Parini

Condominio "Guicciardini 29" - via Guicciardini 29 - Vercelli

Regolamento Condominiale

ALLEGATO • E" 16889
All'atto n°
della raccolta

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Costituzione del Condominio

Si costituisce il Condominio "Guicciardini 29", a cura dell'unico proprietario delle unità immobiliari derivanti da frazionamento del luglio 2020, in funzione della futura cessione a differenti proprietari degli appartamenti, così ricavati dall' unico edificio residenziale sito in Vercelli, via F. Guicciardini 29 angolo via Alfieri.

Il presente Regolamento, redatto come detto, disciplina i diritti e gli obblighi dei proprietari circa l'uso delle cose comuni, i limiti all'uso delle cose assegnate in proprietà ed in uso esclusivo in relazione alla disciplina delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio.

Il Regolamento è obbligatorio per tutti i singoli proprietari, per i loro eredi o aventi causa, nonché, per la parte che li riguarda, per tutti gli eventuali inquilini.

Art. 2

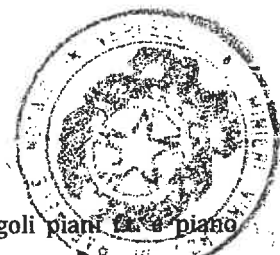
Composizione del Condominio

Il Condominio "Guicciardini 29" è costituito tra coloro che risultano proprietari di unità immobiliari nell'edificio, nonché proprietari delle parti di uso comune esistenti nel fabbricato.

Art. 3

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è composto da n. 4 piani, per complessivi n. 3 appartamenti sui singoli piani 1° e piano seminterrato destinato a cantinato, suddiviso fra le varie unità per le cantine e per i locali comuni di pulizia e deposito, autorimessa privata, oltre al cortile comune con accesso da via Guicciardini, ai giardini di proprietà esclusiva, ed a tutti gli altri spazi compresi nell'area del fabbricato entro il perimetro del lotto.



Art. 4

Cose comuni e indivisibili del fabbricato

Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i singoli condomini,

le parti comuni considerate tali dalle vigenti norme di legge (art. 1117 C.C.) ed ogni altra opera, installazione, costruzione, manufatto che sia, per destinazione obiettiva, indispensabile all'uso, al godimento ed alla conservazione dell'edificio stesso ed in particolare:

l'area su cui sorge la costruzione, le fondazioni, i muri maestri ed il tetto e cornicioni;

la rete delle fognature ed i relativi pozzetti di ispezione, i tubi di scarico delle acque luride, nonché i tubi e le canalette delle acque piovane, escluse quelle di pertinenza di ciascun appartamento;

le colonne montanti dell'energia elettrica, degli impianti citofonici e TV, dell'acqua, e del gas fino ai punti di diramazione ai locali di proprietà dei singoli condomini;

l'ingresso, il vano scala comune ed unico a servizio di tutti i piani ed appartamenti

il vano scala ed i corridoi di accesso alle cantine, gli spazi e i locali del piano seminterrato non assegnati in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti ed il cortile comune.

Art. 5

Cose comuni divisibili

Costituiscono proprietà comune, le terrazze od i ripiani che sono passaggi comuni di accesso all'immobile

Art. 6

Quote di comproprietà del condominio

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei singoli partecipanti al Condominio è espressa in millesimi nella Tabella allegata al presente Regolamento.

Non è consentito l'abbandono o la rinuncia alla comproprietà degli elementi comuni dell'edificio al fine di sottrarsi al contributo per le spese per la loro conservazione.



TITOLO II - NORME DI USO ED ESERCIZIO DELLE PARTI COMUNI

Art. 7

Norme generali

Il condomino deve astenersi dall'usare le parti comuni in modo da danneggiarle o da impedire od ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini.

Deve, inoltre, rispettare la pulizia dei locali di uso comune ed osservare con reciproca tolleranza le norme di buon vicinato.

Art. 8

Uso degli impianti e locali comuni

Gli impianti e locali comuni dovranno essere usati in funzione delle rispettive utilizzazioni decise di accordo fra i condomini ed eventuali danni accertati, saranno a carico e spese del condomino alla cui famiglia (o cerchia di relazioni) appartiene colui che ha causato il danno.

Ogni condomino è tenuto:

a chiudere le porte ed i cancelli di accesso;

a spegnere l'illuminazione comune, se non temporizzata;

a non effettuare il lavaggio degli autoveicoli nei disimpegni, o cortile comune;

a non sostare con autoveicoli nelle parti comuni in modo che gli stessi siano di intralcio;

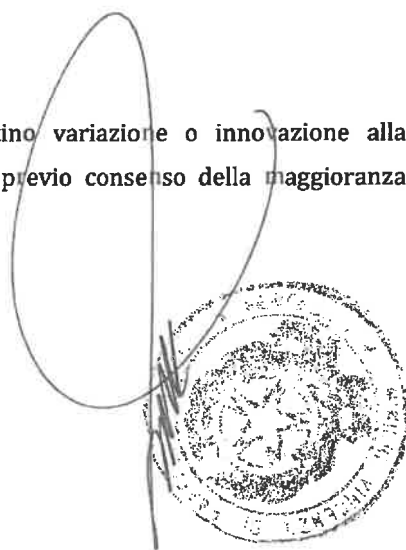
a non sostare con autoveicoli con combustibile a GPL nelle aree coperte del Condominio;

a non arrecare danni alla pavimentazione ed alle pareti delle parti comuni e a non produrre rumori molesti.

Art. 9

Modificazioni delle cose comuni

I proprietari condomini non possono compiere atti che importino variazione o innovazione alla destinazione originaria delle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso della maggioranza numerica dei due terzi di coloro ai quali compete la comunione.



TITOLO III - NORME DI COMPORTAMENTO

Art. 10

Obblighi

I condomini sono tenuti ad osservare il presente Regolamento e sono altresì soggetti ai seguenti obblighi:

consentire a richiesta, che all'interno della proprietà privata si proceda alle constatazioni necessarie ed ai controlli necessari per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e qualora si renda necessario, consentire che si proceda all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei relativi lavori;

dare notizia agli altri Condomini delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità strutturale e il decoro dell'edificio o di parte di esso e degli impianti comuni;

dare notizia agli altri Condomini della intenzione o della eventuale vendita dei locali di proprietà esclusiva, comunicando le generalità del nuovo soggetto ed impegnandosi a far conoscere a quest'ultimo il contenuto del presente Regolamento che dovrà essere richiamato nell'atto di trasferimento della proprietà, fermo restando che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi sia all'anno in corso che a quello precedente;

dare notizia delle locazioni, dei relativi contratti e delle loro vicende, inerenti gli appartamenti facenti parte del Condominio, indicando il nome del conduttore; il proprietario delle unità locate risponde della destinazione delle stesse da parte del conduttore in maniera conforme alle norme di cui al presente Regolamento;

provvedere, qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua, del gas e di energia elettrica, comunicando agli altri Condomini il recapito del detentore delle chiavi nel caso si verificasse la necessità di accedere nell'unità abitativa per situazioni di emergenza;

Il diritto di sopraelevazione è regolato dall'art. 1127 C.C.; nel caso del fabbricato condominiale in oggetto, ad oggi, esso non può più essere esercitato in quanto nello stato di fatto è raggiunto il numero di piani massimo consentito dal P.R.G., salvo che intervengano variazioni dello stesso strumento urbanistico.

Art. 11

Divieti

Ogni condomino è, inoltre, tenuto ad osservare i seguenti particolari divieti:

è proibito usare le unità immobiliari in modo contrario al decoro del Condominio;

poiché la situazione urbanistica dell'immobile consente ancora sviluppi futuri sia a livello volumetrico che di S.U.L. è ipotizzabile e consentito che possano essere realizzate in futuro variazioni al fabbricato, che non



modifichino in modo significativo l'estetica globale e la simmetria esteriore dello stesso, in particolare è consentito che sul terrazzo in c.a. lato Nord possa essere edificato, nel rispetto delle norme di PRG un locale abitabile;

è vietato tenere nelle unità immobiliari mobili e oggetti di peso superiore alla portata dei solai, ritenendosi il condomino responsabile per i danni che tale inosservanza potrebbe causare all'edificio ed alle persone;

è vietato realizzare, sia all'interno che all'esterno delle singole unità immobiliari, qualunque modifica agli impianti di uso generale, senza l'autorizzazione comune;

è vietato destinare gli appartamenti e locali di proprietà esclusiva ad uso diverso dall'abitativo, senza la preventiva autorizzazione comune degli altri condomini;

è vietato occupare con costruzioni provvisorie o ingombrare con oggetti mobili le scale, le terrazze comuni, gli anditi, il giardino, i camminamenti. L'occupazione delle cose comuni è, tuttavia, consentita quando si debbano eseguire lavori agli appartamenti ed ai locali dei singoli condomini, purché sia limitata allo spazio e al tempo strettamente indispensabili e, non impedisca l'uso delle cose stesse da parte di altri condomini;

è vietato collocare vasi con piante o fiori sui davanzali delle finestre e sui parapetti dei balconi, senza che gli stessi siano muniti di riparo fisso o ancoraggio o sistemati in apposite fioriere;

è vietato chiudere, sia pure parzialmente, i balconi e le terrazze dell'edificio; l'eventuale applicazione di tende o grate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione comune;

è vietata l'applicazione di insegne di qualsiasi genere o contenuto sui balconi e aree visibili all'esterno di ciascuna unità immobiliare;

è vietato mantenere animali che possano costituire pericolo a causa della loro aggressività, o per motivi igienico sanitari e di pubblica tranquillità;

è vietato arrecare disturbo agli altri condomini, specie nelle ore di riposo diurno e notturno; in particolare il volume degli apparecchi radio, televisivi o di diffusione sonora, dopo le ore 23, dovrà essere attenuato in modo da non arrecare disturbo ai vicini;

è vietato gettare nei tombini, negli scarichi dei gabinetti e nei condotti fognari, materiale che possa ingombrare le tubazioni di scarico; le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, e quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri ed accessori, se accertati, saranno a carico di chi le ha provocate;

è vietato gettare acqua e qualsiasi altro liquido od oggetto dalle finestre e dai balconi;



TITOLO IV

RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LA CONSERVAZIONE ED IL GODIMENTO DELLE COSE E DEI SERVIZI COMUNI

Art. 12

Manutenzione ordinaria, straordinaria e migliorie

Lo stato di conservazione ed efficienza delle parti comuni del fabbricato e dei relativi impianti è mantenuto mediante l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioria.

Le opere di manutenzione ordinaria comprendono qualsiasi tipo di riparazione che si renda necessaria per deterioramenti derivanti dall'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle che si riferiscono a lavori di più ampia portata, aventi anche carattere strutturale.

Le opere di miglioria sono quelle che apportano sostanziali modifiche alla consistenza, al tipo, alla destinazione delle parti comuni e dei servizi delle unità immobiliari.

Art. 13

Esecuzione dei lavori

Per i vari lavori possono essere istituiti fondi di bilancio specifici, deliberati dall'Assemblea su proposta dei condomini.

Per i lavori di manutenzione ordinaria si provvede sulla base dei preventivi contenenti l'indicazione ed il costo presumibile dei lavori da eseguire sino al massimo che verrà deliberato dalla Assemblea.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di miglioria, al manifestarsi delle circostanze che ne giustifichino l'esecuzione, si dovrà richiedere l'approvazione dell'Assemblea dei condomini, facendone deliberare anche il relativo stanziamento su preventivo.

Per i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere d'urgenza, si dovrà provvedere convocando al più presto l'Assemblea per decidere in merito.

Di norma è da considerare urgente l'esecuzione dei lavori resi necessari:

da eventi eccezionali, imprevisti ed imprevedibili, aventi carattere di pericolosità e che possano danneggiare persone o cose, ove gli effetti di tali eventi non fossero prontamente eliminati, ne deriverebbero danni per le proprietà, nonché eventuali responsabilità verso terzi;

da ordinanze prefettizie o comunali o da disposizione di Enti a ciò autorizzati per legge, sempre che le stesse impongano la immediata esecuzione dei lavori.



Art. 14

Ripartizione spese

Le spese necessarie per la conservazione, il mantenimento e l'uso delle parti comuni sono ripartite tra i proprietari degli alloggi in misura proporzionale al valore delle singole unità immobiliari di ciascuno, espresse in millesimi ed indicate nell'allegata Tabella, tranne le eccezioni stabilite nei successivi articoli.

Le spese per i servizi comuni sono ripartite, ai sensi dell'art. 1125 C.C., in misura proporzionale all'uso che ciascun condomino può farne e secondo quanto stabilito nei successivi articoli del presente Regolamento.

Art. 15

Suddivisione delle spese

Le spese condominiali saranno così suddivise:

spese di carattere generale e per servizi accessori di interesse comune in base alle Tabelle di proprietà;

spese di manutenzione ed esercizio delle scale in base alla Tabella dei servizi

I valori espressi nelle tabelle possono essere modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, che ne faccia domanda, se si evidenziano errori o vengano mutate le condizioni originarie nel fabbricato.

Art. 16

Assicurazione

L'assemblea di Condominio stabilisce la misura in cui il fabbricato dovrà essere assicurato contro i danni derivanti da fenomeni elettrici, fuoco, fulmini e scoppio per fughe di gas.

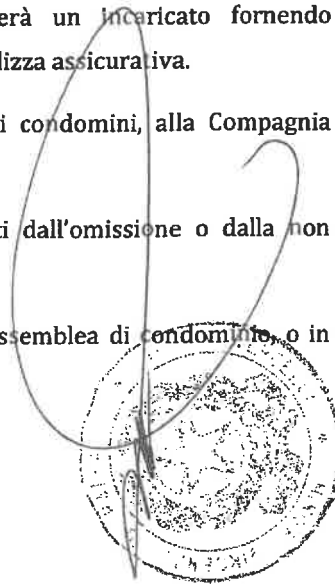
La spesa per l'assicurazione del fabbricato è ripartita tra i proprietari del fabbricato stesso nella misura espressa nell'allegata Tabella di proprietà.

Alla denuncia dei sinistri che interessano le parti comuni provvederà un incaricato fornendo all'assicuratore la descrizione dei danni ed ogni altra notizia prevista dalla polizza assicurativa.

I danni relativi agli appartamenti dovranno essere denunciati dai singoli condomini, alla Compagnia assicurativa.

Ogni condomino è direttamente responsabile delle conseguenze derivanti dall'omissione o dalla non tempestiva presentazione della denuncia.

L'accettazione delle liquidazioni proposte dall'assicuratore è riservata all'Assemblea di Condominio, o in caso di danni relativi al singolo appartamento, al condomino interessato.



Art. 17

Scale e Lastrici solari

Le spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale con i relativi accessori, sono ripartite tra tutti i condomini dei diversi piani cui servono a norma dell'art. 1124 C.C. Per la manutenzione e la ricostruzione del tetto condominiale, il fabbricato partecipa alle spese ai sensi dell'art. 1126 C.C.

Art. 18

Acqua

Alle spese per il consumo dell'acqua, eccetto quelle risultanti dai contatori relativi ai singoli appartamenti e locali, contribuiscono i singoli proprietari in base alla lettera a) di cui al precedente art. 15.

Art. 19

Illuminazione

Sono ripartite in base ai millesimi espressi nell'allegata Tabella dei servizi le spese relative alla illuminazione del giardino, degli androni, dei corridoi e dei beni comuni del condominio.

Art. 20

Pulizia - Servizi particolari ed ausiliari

La gestione dei servizi di pulizia delle parti comuni e dei servizi particolari ed ausiliari (manutenzione giardini,) è curata, su preciso mandato dell'Assemblea dei condomini, affidando i servizi in appalto

a ditte specializzate; a privati con contratto di locazione d'opera;

a provvedere direttamente, o a mezzo della ditta incaricata della manutenzione degli impianti, all'assicurazione contro i rischi della responsabilità civile verso i terzi.

Art. 21

Quote condominiali - Modalità di corresponsione

Ogni condomino è obbligato a corrispondere, mensilmente ed in via anticipata all'Amministratore, le quote previste per l'esercizio ed il mantenimento delle cose comuni e per la costituzione di un fondo condominiale, nonché l'eventuale conguaglio risultante a debito in sede di rendiconto.

Art. 22

Mancato o ritardato pagamento delle quote

Nei casi di reiterato ritardo nel pagamento delle spese condominiali, l'Amministratore può iniziare l'azione giudiziaria nei confronti dei condomini morosi arrivando fino ad ottenere, a carico del condomino moroso, decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione.



TITOLO V - ORGANI DEL CONDOMINIO

Art. 23

Organo Deliberativo

L'Assemblea del Condominio è l'organo deliberante del Condominio. Essa è convocata in via ordinaria, nei modi e nei termini previsti dalle vigenti leggi, per trattare le materie riservate dalla legge alla sua competenza, che interessano gli indirizzi generali della gestione condominiale e l'amministrazione dei beni comuni.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea deve essere comunicato ai condomini almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per l'adunanza, salvo il caso di particolare urgenza.

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-*quater*, 1120, secondo comma, 1122-*ter* nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-*bis*, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

L'Assemblea nomina a maggioranza un Presidente che si farà assistere da un Segretario.

I verbali delle adunanze dell'Assemblea devono essere trascritti sul registro di cui all'art. 1129 C.C. e firmati dal Presidente e dal Segretario.



Art. 24

Organo Esecutivo

L'Assemblea di Condominio nomina, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 C.C., l'Amministratore, di anno in anno scegliendolo se possibile tra i condomini.

L'Amministratore, come nominato dall'Assemblea, dura in carica un anno; il suo compenso è fissato con delibera assembleare.

All'Amministratore sono demandate le attribuzioni tutte di cui agli artt. 1130 e 1131 C.C. ed in particolare:
convocare l'Assemblea di Condominio;

curare la gestione e l'amministrazione dei servizi e delle parti comuni dell'edificio in base alle disposizioni del presente Regolamento, alle deliberazioni dell'assemblea e conformemente ad ogni altra norma di legge vigente in materia;

predisporre ogni anno il bilancio preventivo per il nuovo esercizio condominiale e quello consuntivo per l'esercizio chiuso, secondo le competenze;

eseguire le delibere assembleari e curare l'osservanza del Regolamento di Condominio;

disciplinare l'uso delle parti comuni, nei limiti del Regolamento e delle delibere assembleari;

provvedere alle spese per il funzionamento dei servizi comuni e per la manutenzione ordinaria delle parti comuni secondo le competenze;

riscuotere le quote dei vari condomini;

compiere atti conservativi dei diritti condominiali;

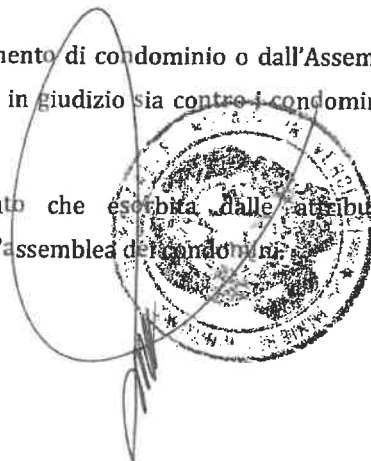
curare la tenuta dei libri, registri, documenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge per le assemblee, l'amministrazione e la contabilità del condominio, e la conservazione di una copia del progetto approvato dell'immobile nonché degli eventuali aggiornamenti;

rilasciare copia dei documenti condominiali ai condomini, o ai loro delegati, che ne facciano richiesta scritta, previo pagamento delle spese occorrenti;

rendere possibile ai singoli condomini, o ai loro delegati, la consultazione presso lo studio dell'Amministratore di tutte le pezze giustificative.

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 C.C., dal regolamento di condominio o dall'Assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro terzi.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.



Art. 25

Esercizio Condominiale

L'esercizio condominiale inizia il 1° Gennaio e termina il 31 Dicembre di ogni anno

Entro il 10 (dieci) marzo di ogni anno l'amministratore dovrà presentare all'Assemblea:

il bilancio consuntivo dell'esercizio decorso;

il bilancio preventivo per l'esercizio in corso;

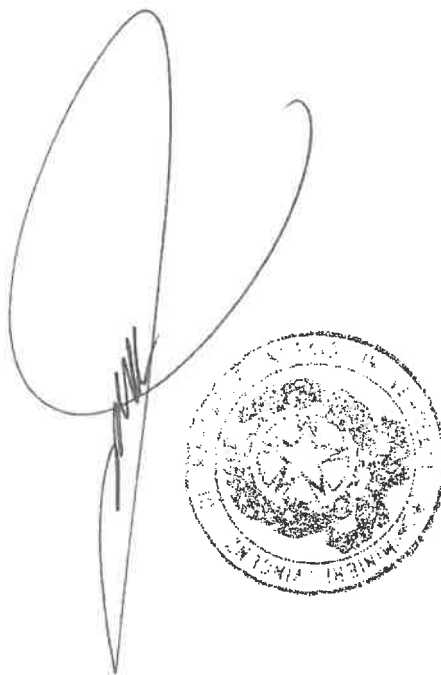
una relazione sulla gestione del condominio.

Fino alla notifica, da parte dell'Amministratore, dell'ammontare delle quote mensili dovute per l'anno in corso, i condomini sono tenuti a corrispondere acconti mensili pari all'importo delle quote mensili accertate nell'anno precedente.

Art. 26

Rinvio alle leggi vigenti

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia economica e residenziale.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp features a central emblem, possibly a coat of arms, surrounded by text in a circular border. The signature is a large, stylized loop with a vertical line extending downwards.

Condominio "Via Guicciardini 29" - via Guicciardini 29 - Vercelli

Tabella dei millesimi di proprietà

Foglio	sub.	piano	millesimi
42	6	T	274
42	7	1	257
42	8	S1 - 2	198
42	9	S1	58
42	10	S1	42
42	11	S1	73
42	12	S1	50
42	13	S1	48
Totale			1000

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp features a central emblem with a cross and is surrounded by the text "COMUNE DI VERCELLI" and "UFFICIO REGISTRO".



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

VERBALE D'UDIENZA

Oggi 08/11/2022, alle ore 9,30 davanti al Dott. Edoardo Gaspari sono presenti:

per il creditore procedente l'Avv. Pretti anche per il creditore intervenuto Banca Popolare di Puglia e Basilicata in sost. dell'Avv. Masiello;

per Agenzia Entrate e Riscossione il Funzionario Michele Ruffino come da delega che dimette; il custode Avv. Contardi in sost. dell'Avv. Fausto Valdo.

I creditori insistono nell'istanza di autorizzazione alla vendita.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti;
- 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.,
- ritenuto quindi di disporre che la vendita abbia luogo esclusivamente senza incanto nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, ma con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32,
- 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 TUB;

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

DISPONE

La vendita senza incanto del compendio con modalità telematica asincrona

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita all'**Avv. Fausto Valdo**

determina

il valore del compendio pignorato nel modo seguente (prezzo stabilito): per ogni lotto come da perizia, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta di ampie indagini e corrette in esito ad un percorso motivazionale del tutto esente da vizi logici;

l'offerta minima nel modo seguente: 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 ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; allo stesso modo procederà il 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. 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 Cassa di Risparmio di Asti 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;
- 4) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 4bis) **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;

4 ter) 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, sesto comma, cpc 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, 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;

5) 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;**

6) a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente l'udienza 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;

7) 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;

8) all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata;

9) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;

10) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

11) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. secondo le indicazioni fornite nella presente ordinanza;

12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione entro tre giorni dall'udienza stessa;

13) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, 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. 55/2014;

14) a restituire le 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);

15) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

16) 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;

17) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;

18) 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.;

19) 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);

20) in caso di richiesta ex art. 41 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, purchè 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;

21) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

22) 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.**

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- la quietanza di versamento del prezzo (rilasciata dallo stesso delegato o dalla banca in caso di creditore fondiario);
- 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;
- copia della avvenuta pubblicità così come indicata nella presente ordinanza;
- le visure aggiornate relative al compendio pignorato;

23) 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.;

24) 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;

25) a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;

26) 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;

27) 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;

28) 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, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

29) 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);

30) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

31) 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;

32) 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, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

33) 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);

34) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

35) **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, il delegato provvederà a rimettere gli atti al G.E., unitamente a una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente intestato alla procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;** in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà

essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia 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 per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

36) a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti ai fini della continuazione delle attività di vendita;

37) **a richiedere tempestivamente e comunque entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, chiedendo, nel termine di 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione, con specificazione dell'attività svolta, del compenso richiesto e delle spese anticipate, distintamente per la procedura e per l'aggiudicatario; 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 il custode e l'esperto abbiano depositato istanza di liquidazione del compenso – e siano stati liquidati dal G.E., depositando, in caso di esito negativo, breve nota con cui si rappresenta la situazione al giudice);

38) a formare un progetto di distribuzione, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal giudice dell'esecuzione al 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, dovendo il delegato procedere a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura e tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dal d.m. 55/2014 per gli onorari degli avvocati, considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti, ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, comma 1, ultimo periodo, d.m. 55/2014;

39) 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 delegato rimetterà il progetto al G.E. che fisserà udienza per l'approvazione avanti a sé predisporre ordine di restituzione delle somme non dovute;

40) a inviare il progetto di distribuzione, anche tramite posta elettronica, ai creditori e al debitore almeno 15 giorni prima dell'udienza (di cui al punto successivo), in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti;

- 41) a fissare la comparizione 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 udienza di approvazione del progetto di distribuzione potrà svolgersi anche in modalità cd. di trattazione scritta**, cioè senza la necessaria partecipazione fisica delle parti. Il delegato con decreto potrà invitare le parti a non comparire all'udienza in assenza di contestazioni, avvisando che in tal caso, nella ipotesi di mancata comparizione, il progetto sarà approvato ex art.597 c.p.c.;
- 42) 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.;
- 43) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 40) non sorgono contestazioni tra le parti;
- 44) una volta approvato il progetto di distribuzione, a sottoscrivere i mandati di pagamento, autorizzando lo stesso a prelevare dal conto della procedura quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a prelevare quanto riconosciuto al custode in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra che ne abbia fatto richiesta e a chiudere il detto conto;
- 45) nel caso in cui sorgano controversie ex art. 512 c.p.c., a trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione il quale fisserà udienza a cui il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni;
- 46) **a depositare il rapporto riepilogativo finale**, in cui dovrà relazionare sulle attività svolte dopo l'ultimo rapporto riepilogativo semestrale e, in particolare sulle attività di distribuzione compiute allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del GE, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti e, quindi, a depositare il rapporto riepilogativo finale secondo il modello ministeriale.

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 delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (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 cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione dispone che:

a) **il gestore della vendita telematica** sia:

- la Società Edicom Finance Srl attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale;

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

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

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.

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

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

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, 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");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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.

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

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

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

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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.

14

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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;**

in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei (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 firmerà 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 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 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

16

Aggiudicazione

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

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

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

che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

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

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

Entro **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 **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

17

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite, se non ancora effettuata, ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 comma 8 cpc e delle modifiche dell'art. 560 CPC intervenute con l'art. 18 quater³ L. 8/2020, APPLICABILE ANCHE ALLE PROCEDURE ESECUTIVE PENDENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il 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, riferendone immediatamente a questo giudice.

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, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia.

A questo adempimento provvederà il professionista sopra nominato delegato alle operazioni di vendita; a tal fine, il 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 in linea SpA o Edicom Finance Srl 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).

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 San Paolo con codice IBAN IT67M0306913906100000002764; sul conto corrente intestato a Edicom Finance presso Intesa San Paolo con codice IBAN IT61E0306902123100000006536; avendo cura di inserire nella causale la denominazione del Tribunale, il tipo, numero ed anno di ruolo della procedura ed il numero dei lotti (es. Vercelli - EI ----- - lotti 1,2).

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

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;

2. **pubblicazione facoltativa** dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano _____ pagina locale (omesso il nome del debitore) a cura del Gestore della vendita telematica nominato solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente;

3. pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.
4. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie in linea SpA, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Subito.it, **almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.**

Sarà cura della società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati al punto 4 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 www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Gli adempimenti descritti ai punti **n. 1, 2, 3 e 4** che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto**, esclusivamente alle Società: **Aste Giudiziarie In linea S.p.A.**, che gestisce il sito web www.astegiudiziarie.it o dalla Società Edicom Finance Srl che gestisce il sito web www.asteanunci.it, individuate da questa Sezione come **soggetti collettori unici per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani per le rispettive procedure di competenza.**

Il testo dell'inserzione sui giornali - laddove sia autorizzata questa forma di pubblicità – sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie In linea S.p.A. o dalla Società Edicom Finance Srl ed 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

La richiesta di pubblicazione, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata ad Aste giudiziarie in linea SpA tramite:

- posta elettronica all'indirizzo pubblicazione @astegiudiziarie.it;
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale

oppure a Edicom Finance Srl tramite:

- posta elettronica all'indirizzo info.vercelli@edicomsrl.it;
- invio telematico della documentazione tramite l'area riservata del sito www.asteannunci.it
- consegna al personale incaricato presente in Tribunale;

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;
- precisare 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); occorre precisare che la fatture saranno tutte inviate al professionista delegato il quale dovrà provvedere a rimetterle al creditore intestatario delle stesse;
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale, sui siti internet e sul quotidiano;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. o Edicom Finance Srl, l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita;
- comunicare, via PEC, ai legali del creditore precedente 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.

ASSEGNA

al 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. Gli enti 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.

Dispone che in caso di mancato versamento nel termine stabilito e senza giustificato motivo, il professionista delegato provvederà a rimettere immediatamente il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione.

Evidenzia che il mancato versamento del fondo spese a favore del Professionista Delegato nel termine assegnato dal Giudice sarà valutato ai fini della dichiarazione di improcedibilità della procedura esecutiva.

Evidenzia 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, secondo e terzo comma.

La disposizione di cui al presente articolo non si applica 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 delle disposizioni di attuazione del c.p.c.

DISPONE

Che il creditore procedente provveda a notificare copia di questa ordinanza 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) nonché al debitore entro quarantacinque giorni dalla data dell'ordinanza stessa, provvedendo nel predetto termine a depositare telematicamente la documentazione attestante l'avvenuta notificazione.

CONFERMA

il custode già nominato con 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 formando e ad inviando agli interessati (anche

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.

Il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile ai seguenti 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 dovrà svolgersi con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

ASSEGNA

al custode 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 sessanta 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.

Si invita il professionista delegato 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 II comma DM 32/2015 e a depositarla in allegato al rapporto riepilogativo iniziale.

Vercelli, 08/11/2022.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Edoardo Gaspari



LOTTO II° VIA GUICCIARDINI

















Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0017261 del 13/08/2020

Comune di Vercelli

Via Francesco Guicciardini

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2992

Subalterno: 13

Compilata da:

Sarasso Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

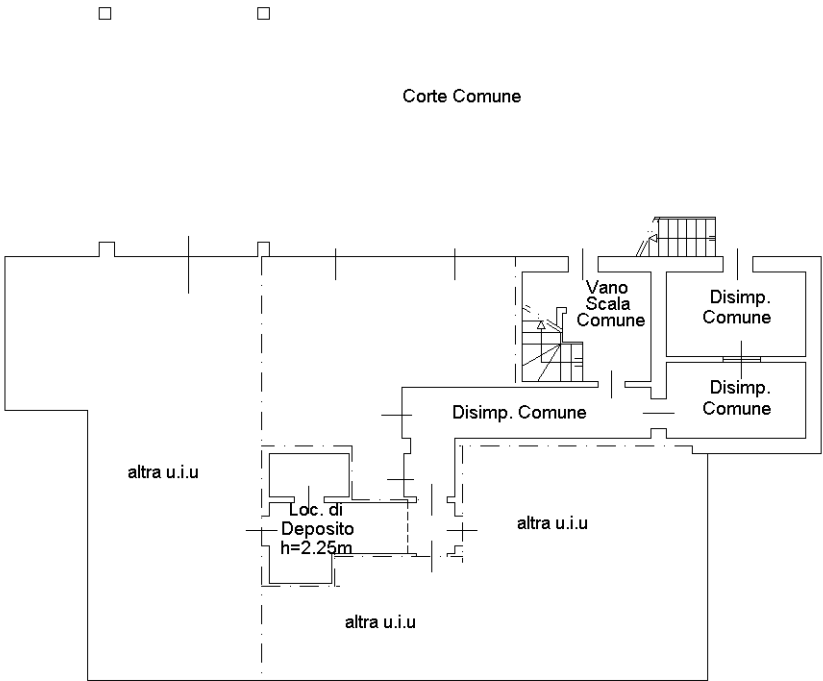
N. 1814

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0017261 del 13/08/2020

Comune di Vercelli

Via Francesco Guicciardini

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2992

Subalterno: 14

Compilata da:

Sarasso Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

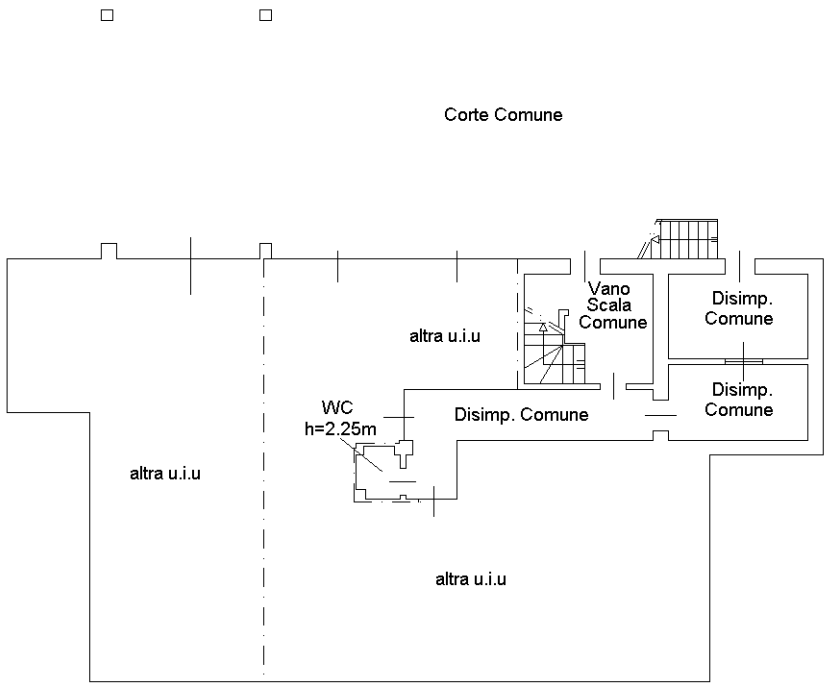
N. 1814

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0017261 del 13/08/2020

Comune di Vercelli

Via Francesco Guicciardini

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2992

Subalterno: 17

Compilata da:

Sarasso Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

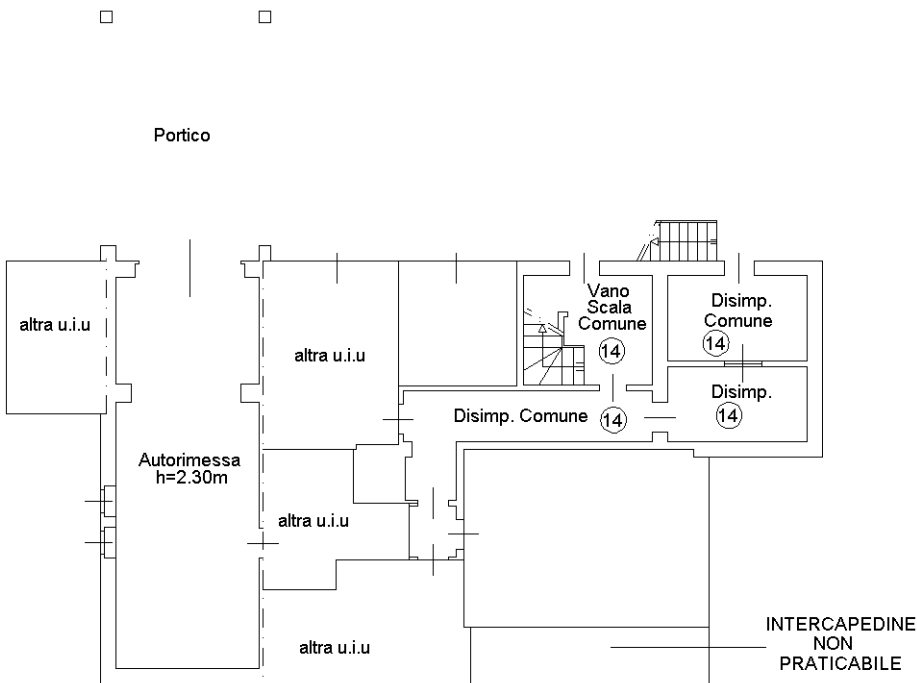
N. 1814

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0017261 del 13/08/2020

Comune di Vercelli

Via Francesco Guicciardini

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 42

Particella: 2992

Subalterno: 18

Compilata da:

Sarasso Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

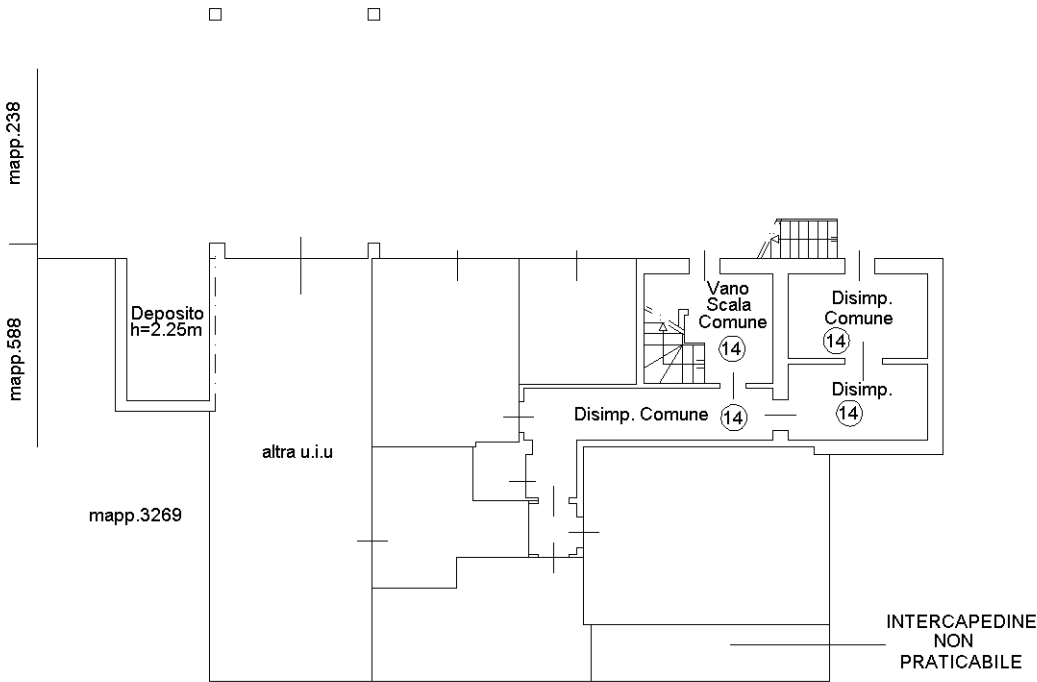
N. 1814

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti