

TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 308/2017



AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.

(Quarto Esperimento)

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, C.F. MRSCRL70D09L429A, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Maria Grazia Barbuto, alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 308/2017 R.G.E.**,

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 29.01.2019;
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;
- rilevato che i primi tre esperimenti di vendita, tenutisi rispettivamente in data 05.06.2019 (vendita senza incanto telematica asincrona), 02.10.2019 (vendita senza incanto telematica asincrona) e 29.01.2020 (vendita senza incanto telematica asincrona) sono andati deserti;
- visto il decreto del Giudice delle Esecuzioni del 06.02.2020;
- rilevato che il quarto esperimento di vendita, in un primo tempo previsto per il 06.05.2020, è stato sospeso in ottemperanza alle disposizioni del Tribunale di Vercelli del 10.03.2020 e successive integrazioni;
- ritenuto necessario rifissare in nuova data il quarto esperimento di vendita alle medesime condizioni;

AVVISA

che il giorno **08.10.2020 ore 15,00** presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili sotto descritti, in **unico lotto** e con le modalità di seguito precisate, per il prezzo base stabilito in **Euro 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/00)**.

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Andrea De Piccoli in data 27.05.2018 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista



delegato presso il proprio Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, telefono 349-4648689, e-mail carloimariso@tiscali.it, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

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

4) Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e ai debitori almeno trenta giorni prima della vendita;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
- pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicato in estratto sintetico sul quotidiano LA STAMPA, pagina locale, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili verranno venduti in un **UNICO LOTTO**.

Descrizione:

Diritto messo in vendita: **PIENA PROPRIETA'**.

L'immobile pignorato è sito in Comune di Buronzo (VC), Cascina Belvedere.

L'immobile, a seguito di aggiornamento catastale eseguito dal perito incaricato dal Tribunale in data 25.05.2018, risulta oggi così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Buronzo:

- Foglio 3, mapp. 144, sub. 5, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani 6, piano T-1-2, rendita € 176,63, indirizzo Cascina Belvedere n. 1
- Foglio 3, mapp. 144, sub. 6, Cat. D/8, piano T-1, rendita € 4.350,70, indirizzo Cascina Belvedere n. 1

E' pure ricompreso il seguente bene comune non censibile (corte comune) in quanto comune solo e solamente alle due unità sopraccitate: Catasto Fabbricati, comune di Buronzo, foglio 3, mapp. 144, sub. 4, bene comune non censibile, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T.

COERENZE (come da perizia dell'esperto stimatore): a nord ed est terreno dotato di impianto fotovoltaico, a sud ed ovest strada comunale sterrata.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (come da relazione dell'esperto stimatore):

Le unità sono state interessate dalla seguente attività edilizia:

- C.E. 86 del 20-6-1983 per Costruzione di ampliamento di tettoia ad uso agricolo;
- C.E. 352 del 28-11-1990 per Costruzione di servizi igienici e manutenzione straordinaria/restauro fabbricato rurale, a cui è seguita Autorizzazione all'Abitabilità del 27-1-1994;
- C.E. 458 del 18-5-1994 per Costruzione di fabbricato adibito a scuderia con annessi locali deposito e selleria, recinzione in legno, installazione di deposito di g.p.l., con C.E. 587 del 19-11-1998 in Variante alla C.E. 458-1994;
- C.E. 44 del 19-4-2002 per Costruzione di tettoia ad uso ricovero attrezzi, deposito scorte e allenamento cavalli, con Variante con D.I.A. prot. 288 del 2-2-2004, a cui è seguita Autorizzazione all'Abitabilità prot. 3672 del 20-12-2005;
- P.d.C. 110 del 21-5-2012 per Ampliamento di un edificio agricolo ad uso ricovero attrezzi agricoli.

In sede di sopralluogo (si confronti la situazione attuale indicata nell'Allegato E della perizia estimativa) si sono riscontrate modifiche sostanziali nel complesso qui sotto evidenziate.

Su tutte e due le unità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (per l'abitazione limitata alla zona dei bagni al piano terreno e primo);

Sull'unità adibita ad attività facendo espresso riferimento alla planimetria generale in scala 1:500 e alla documentazione fotografica allegata al P.d.C. 110 del 21-5-2012:

- costruzione di tettoia aperta identificata nella planimetria – Allegato E della perizia estimativa come Fabbricato 3;
- ampliamenti sia su Fabbricato 1 che su Fabbricato 2 con cambi di destinazione d'uso di locali per adattamento all'attività di allevamento.

Tale situazione può essere resa conforme con presentazione di:

Opere eseguite sull'unità abitativa

- C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380-2001 e s.m.i.

Opere eseguite sull'unità adibita ad attività

- Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., corredato di Richiesta di autorizzazione paesaggistica e Parere A.S.L. per attività non residenziale. Il tutto con una spesa determinabile in € 16.015,04 (per il dettaglio delle voci di spesa si veda la perizia estimativa).

Attività soggetta alla prevenzione incendi

In loco è presente un deposito di g.p.l. interrato evidenziato nella Planimetria – Allegato E della perizia estimativa, soggetto a norme antincendio in quanto rientrante in Attività selezionata soggetta ai controlli ai sensi del D.P.R. 151/2011, precisamente come Attività 4.

Con la C.E. 458 del 18-5-1994 veniva approvato dal Comando dei VVF di Vercelli l'Esame progetto con prot. 8910/107330 del 10-12-1992, per l'installazione del deposito di cui all'Allegato J della perizia estimativa, a cui però non è seguito il rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi. Inoltre, invece che la tipologia di deposito fuori terra è stato installato un deposito di tipo interrato. Tale situazione può essere resa conforme con presentazione di apposita pratica presso il Comando VVF per l'ottenimento della Dichiarazione di Conformità antincendio ai sensi del D.P.R. 151-2011 e s.m.i., con una spesa determinabile in € 1.443,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da un soggetto terzo (trattasi di Associazione Sportiva Dilettantistica, d'ora in poi A.S.D.) in forza di contratto di comodato ad uso gratuito non registrato stipulato con la proprietà.

Si evidenzia l'esistenza di scrittura privata non registrata e datata 12.07.2016 stipulata dal soggetto terzo occupante l'immobile del tenore seguente:

SCRITTURA PRIVATA

tra

*A.S.D. **omissis**, nella qualità di comodatario dell'immobile in Buronzo (VC),*

e

*signor **omissis**, (nel seguito, il **CONCEDENTE D'USO**),*

PREMESSO CHE:

*- In data 30.06.2015 A.S.D. **omissis** ha stipulato contratto di comodato d'uso gratuito con i proprietari della Cascina Belvedere, ricevendone l'uso e la detenzione qualificata per il periodo di cinque anni decorrenti dal 30.06.2015, rinnovabili per analogo periodo di tempo;*

- Il bene concesso in comodato, nello stato di fatto in cui è stato consegnato senza adeguamenti o miglioramenti successivi all'acquisto, necessita di svariati interventi per renderlo adeguato all'uso programmato di: "centro permanente di vita associativa (...) per fini sportivi, ricreativi e culturali per l'esclusivo soddisfacimento di interessi collettivi volti a promuovere e sviluppare attività sportive dilettantistiche, in particolare nelle discipline legate all'equitazione";

- I proprietari della Cascina Belvedere hanno rifiutato di provvedere all'effettuazione di qualsiasi intervento a proprie spese sull'immobile concesso in comodato d'uso gratuito non trovandosi nelle condizioni economiche per potervi far fronte;

*- A.S.D. **omissis** persegue finalità non lucrative e non possiede, pertanto, risorse proprie per poter far fronte agli interventi e lavori ritenuti necessari;*

*- ****il CONCEDENTE D'USO**** si è dimostrato disponibile a mettere a disposizione materiale e manodopera per realizzare talune opere ed*

interventi migliorativi del bene ricevuto in comodato da A.S.D. ****omissis****, alla condizione che i detti vengano concessi in mero uso e godimento temporaneo della sola parte comodataria A.S.D. ****omissis**** che ne curerà la pulizia e la manutenzione ordinaria, riservandosi al contempo la proprietà di tutto quanto realizzato (con materiale e lavoro proprio), in quanto amovibile, con espressa facoltà di poter asportare – in tutto o anche solo in parte – le opere realizzate in qualsiasi momento, previa comunicazione da dare a parte beneficiaria A.S.D. ****omissis**** almeno 30 (trenta) giorni prima della rimozione.

Per tutto quanto sopra premesso, le parti A.S.D. ****omissis**** e ****il CONCEDENTE D'USO**** pattuiscono che a decorrere da oggi, 12 luglio 2016, ****il CONCEDENTE D'USO**** avvalendosi anche della propria impresa individuale, proprio materiale e relativo personale, senza alcun onere per A.S.D. ****omissis****, provvederà ad effettuare lavori di adeguamento e risistemazione, a titolo gratuito e con riserva di proprietà di quanto realizzato, mediante costruzione di strutture in ferro e legno destinate a ricavare box per cavalli (previsti nuovi 11 box), oltre alla copertura dei box così realizzati e della club house.

A.S.D. ****omissis**** e ****il CONCEDENTE D'USO**** precisano che tutte le opere e i manufatti che verranno realizzati nell'immobile concesso in comodato d'uso gratuito sono strutture precarie, temporanee ed amovibili, prive di fondamenta, collocate solo in via temporanea su beni privati altrui e come tali potranno venire asportati – in tutto o in parte – senza alcuna limitazione, previa la sola debita comunicazione nei 30 giorni precedenti l'effettiva rimozione.

Buronzo, li 12 luglio 2016

****il CONCEDENTE D'USO****

****A.S.D. **omissis****

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Immobile sito nel comune di Buronzo (VC), con indirizzo Cascina Belvedere n. 1. Complesso edilizio formato da n. 3 corpi di fabbrica a destinazione residenziale per una parte di un corpo e per la restante parte e gli altri due corpi ad attività di allevamento, cura e ricovero di equini. Le aree scoperte sono ad uso comune e privato tra le due unità ad esclusione del galoppatoio esterno ad uso esclusivo dell'attività non residenziale. L'accesso al complesso avviene, sia ai fini pedonali che carrai da strada comunale non asfaltata essendo il medesimo allocato in contesto apertamente rurale.

I fabbricati sono posizionati all'interno di un lotto completamente delimitato da recinzione e sono composti come segue, in riferimento alla planimetria – Allegato E della perizia estimativa:

- Fabbricato 1: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno tranne un piccolo lato su strada comunale e n. 2 piani fuori terra disposti a forma di "L"; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carrai-pedonali e successivamente al cortile comune;

- Fabbricato 2: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno, tranne 2 lati a confine su altro mappale disposto a forma di "L"; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carraio-pedonali e successivamente al cortile comune;

- Fabbricato 3: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carraio-pedonali e successivamente al cortile comune.

Le caratteristiche strutturali sono le seguenti:

- Fabbricato 1: Struttura portante in muratura piena e forata, paramento di tamponamento esterno in muratura forata o semipiena intonacata e tinteggiata, copertura a tetto in legno in falde con manto di copertura in elementi tipo coppo e lastre similcoppo in materiale plastico o similare, solai in ferro e laterizi od in elementi prefabbricati, finitura esterna in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con muratura a vista, serramenti di ingresso in legno e metallo con vetri semplici;

- Fabbricato 2: Struttura portante acciaio e/o ferro, paramento di tamponamento esterno in legno o pannelli prefabbricati tinteggiati, copertura a tetto in falde in acciaio con manto di copertura in elementi a lastre similcoppo in materiale plastico o similare, finitura esterna in parte tinteggiata, serramenti di ingresso in metallo con vetri semplici;

- Fabbricato 3: Struttura portante e di copertura in acciaio/ferro, paramento di tamponamento con lastra prefabbricata come il manto di copertura su tetto a una falda, finitura esterna non presente come pure i serramenti;

- Parti esterne: cortile, passaggi di manovra in terreno-inerti e aree verdi a prato; galoppatoio recintato rifinito con terreno a bassa granulometria.

Caratteristiche interne:

Abitazione:

Unità totalmente ricompresa nel Fabbricato 1 al piano terreno, primo e secondo con accesso plurimo da cortile comune composta al piano terreno da lavanderia con zona relax, cucina, vano scala e ripostiglio nel sottoscala, con porticato e bagno con accesso dal porticato; piano primo con vano scala, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone esclusivo; piano secondo composto da arrivo del vano scala, sottotetto accessibile solo da botola verticale e locale sottotetto. Finiture: pavimenti in ceramica e graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino di accesso in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera da cm 1 dotati di persiane. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è autonomo in sufficiente stato ma con necessità di messa norma, l'impianto di climatizzazione invernale e produzione ACS è autonomo tramite generatore a gas gpl fornito da deposito interrato posto in fregio al lato nord dell'abitazione con elementi radianti di tipo radiatore a parete, sistema di regolazione a bordo generatore.

Attività di allevamento e ricovero animali:

Unità che comprende la restante parte del Fabbricato 1 e totalmente i Fabbricati 2 e 3 con accesso plurimo da cortile comune composta come segue:

- Fabbricato 1: al piano terreno n. 2 locali selle, n. 1 locale magazzino ricovero attrezzi, disimpegno e n. 3 poste animali ricompreso nel lato più datato del fabbricato; porticato aperto su 2 lati, n. 5 poste animali con corridoio, n. 1 locale ritrovo con cucina e porticato aperto, sul lato più recente del fabbricato; al piano primo nella parte più vetusta n. 3 locali ex fienile di cui uno non calpestabile in quanto soffitto del piano sottostante. Finiture: pavimenti in prevalenza in battuto di cls, pareti e soffitti con struttura a vista ed in minima parte intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoni di accesso in legno e ferro, serramenti esterni in legno o metallo e vetri semplici. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è necessario all'uso come l'impianto idrico; non sono presenti bagni o wc.

- Fabbricato 2: maneggio coperto, n. 11 poste per animali e n. 2 locali selle con corridoio. Finiture: pavimenti in prevalenza in battuto di cls e terreno da maneggio, pareti e soffitti con struttura a vista, porte interne in legno, portoni di accesso in legno e ferro, serramenti esterni in metallo e vetri semplici. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è necessario all'uso come l'impianto idrico; non sono presenti bagni o wc.

- Fabbricato 3: tettoia aperta su tre lati. Finitura a vista della struttura senza altra dotazione. Galoppatoio in terreno a vista con recinzione metallica di delimitazione.

--- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Ipoteca volontaria di € 336.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 06.07.2011 ai nn. 5907 R.G. e 856 R.P. a favore di Banca Sella S.p.a. e contro gli esecutati, a garanzia di mutuo di € 168.000,00;

- Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 14.09.2015 ai nn. 5925 R.G., e 613 R.P. a favore di Banco Popolare Società Cooperativa e contro gli esecutati, a garanzia di un importo capitale di € 148.689,97;

- Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 03.01.2018 ai nn. 48 R.G. e 35 R.P., in favore di Banca Sella S.p.a., in virtù del quale è stata promossa la procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a

cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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

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

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: 0161-597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonchè a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail carlo.imarisio@ordineavvocativercelli.eu

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

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

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

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

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 al 75% 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 a 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 a "Tribunale di Vercelli E.I. 308/2017 Avv. Carlo Imarisio" al seguente IBAN: IT 59 R 06175 10001 000000847280; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 308/2017 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 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 2.000,00.

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

Le offerte giudicate regolari 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 AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 08.10.2020 AL 14.10.2020 E TERMINERA' ALLE ORE 12:00 DEL 14.10.2020.

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 ma solo per un massimo di 4 quattro prolungamenti e, quindi, per un totale di un'ora.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.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.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

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 ¼ 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).

ELEZIONE DI DOMICILIO

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

CUSTODIA

Il sottoscritto Avv. Carlo Imarisio, con Studio in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli interessati potranno rivolgersi per

prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti telefonici l'Avv. Carlo Imarisio per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio dell'Avv. Carlo Imarisio sito in Trino (VC), via Cesare Battisti 2/A, tel. 349-4648689, e-mail: carloimarisio@tiscali.it
Trino (VC), 12.05.2020.

Il Professionista Delegato
Avv. Carlo Imarisio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it