

## **TRIBUNALE DI VERCELLI**

### **Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 15.11.2022 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annalisa Fanini, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 61/2021 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

#### **AVVISA**

che il giorno **13 SETTEMBRE 2024 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti cpc, 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.

\* \* \*

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA**

## **RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

**LOTTO UNICO** per la piena proprietà dei seguenti beni,

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da due unità immobiliari; un negozio al piano terreno con accesso da vicolo Alghisio ed una unità in corso di costruzione con accesso da via Alberto Piccaroli con ambienti siti al piano interrato, piano terra e piano primo.

Il complesso immobiliare è sito in comune di Casale Monferrato ed è situato nel centro storico della città; l'immobile in questione è il volume dell'ex “mercato coperto”, esistente già negli anni '30 ed attivo fino ai primi anni '90; era un unico grande vano chiuso, di notevole altezza interna, posto al centro della città, con accesso principale da via Roma tramite il corto vicolo Alghisio ed accesso secondario diretto dalla retrostante via Piccaroli. Originariamente era quindi un unico fabbricato privato utilizzato come mercato coperto della città (al suo interno vi erano 37 banchi ovvero punti vendita alimentari) poi nel 1939 acquistato dal Comune di Casale Monferrato che ha lasciato immutata la destinazione fino agli anni '90; quindi vi è stato un lento declino con la chiusura di tutti i banchi e poi, nell'anno 2007, la vendita dell'intero immobile.

Attualmente vi è quindi:

- un negozio al piano terreno (sub 18) con accesso sia da vicolo Alghisio che da via Alberto Piccaroli;
- altra unità immobiliare in corso di costruzione (sub19) con entrata solamente da via Piccaroli; dall'unico vano d'ingresso, tramite le relative scale, si accede al piano interrato ed al piano primo; tale unità è allo stato grezzo, priva di serramenti interni e buona parte di quelli esterni, impianti, pavimenti, finiture in genere.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea Brezza depositata in data 05.09.2022 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

**Si precisa che dalle visure catastali il di cui al sub 18 è sito in Via Roma n.77 mentre quello al sub 19 è sito in Via Alberto Piccaroli n.6.**

\* \* \*

I beni pignorati risultano censiti

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato (AL):

- foglio 36, mappale 5094, sub 18, categoria C/1 classe 10°, consistenza mq 436, superficie catastale totale 470 mq, rendita 14253,59, via Roma 77 piano terra;
- foglio 36 mappale 5094, sub 19, categoria F/3 senza superficie ne rendita, via Alberto Piccaroli 6 piano S1, T, 1;

## **CONFINI**

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti: a nord mappale 5093, 5142 ed M (chiesa); ad est via Alberto Piccaroli; a sud mappali 5097, 5071; ad ovest vicolo Alghisio

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea Brezza depositata in data 05.09.2022 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

## **Situazione urbanistica e catastale**

Come si evince nella relazione del geom. Andrea Brezza, depositata in data 05.09.2022 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui

integralmente si richiama, a seguito dell'esame delle pratiche urbanistiche e relativo confronto tra lo stato esistente derivante da rilievo effettuato con laser scanner, risultano difformità di forma dei locali e dei prospetti rispetto a quanto concesso, difformità di numero e di misura delle aperture esterne ed interne e di costruzione di tramezze interne.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni urbanistiche e neppure alle catastali.

La sanatoria delle opere abusive è possibile e, per poterla attuare, è necessario un rilievo accurato di tutto l'immobile nonché la redazione di una SCIA in sanatoria sia per le difformità delle aperture esterne che per quelle interne; il costo della sanatoria per quanto attiene ai diritti comunali sarà di 1.032,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 6.000 euro cassa ed IVA compresa.

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; in ogni caso non risultano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento ma tale pratica potrà essere eseguita congiuntamente alla pratica di sanatoria ed il suo costo è già compreso all'interno di quello della sanatoria. In particolare sarà necessario costituire una nuova unità immobiliare per raffigurare la rampa di discesa ai garage sulla quale insiste la servitù passiva di passaggio come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio \*\*\* rep. 67988 del 04/08/2010 trascritta il 10/08/2010 RG 4368 RP 3149. Per mero errore materiale tale rampa non è stata raffigurata e neppure identificata nelle planimetrie catastali a seguito del frazionamento della UIU mappale 776 sub 1 graffata con il mappale 777. Il costo di tale pratica è quantificabile in euro 600,00 cassa ed iva compresa.

### **Servitù attive e passive**

Nella relazione del geom. Andrea Brezza datata 05.09.2022 e nelle integrazioni datate 01.10.2022 e 20.10.2022 depositate presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiamano, è specificato che:

- Esiste servitù passiva a favore pubblico derivante dai vincoli di Piano Regolatore Comunale (vedasi percorsi pedonali da garantire, tavola 3D – sviluppi relativi al centro storico parte occidentale) e da quanto sottoscritto nelle tavole di disegno e nel dispositivo del Permesso di Costruire n° 16 del 08/02/2011 inerente la realizzazione di percorso pedonale tra Via Roma e via Piccaroli; tale passaggio deve essere garantito dalle ore 8,00 alle ore 20,00 così come indicato nelle tavole di disegno del Permesso di Costruire;
- esiste servitù passiva a favore degli immobili (fondo dominante) censiti al foglio 36 mappale 774 sub 1, mappale 765 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 contro l'unità immobiliare (fondo servente) foglio 36 mappale 776 sub 1 graffata con il mappale 777 (e quindi sull'intero immobile oggetto della presente) derivante da atto \*\*\* rep. 67988 in data 04/08/2010 (trascrizione RG 4368 RP 3149 del 10/08/2010); in effetti tale servitù deve esercitarsi solamente sulla rampa di discesa ai garage e non sull'intero immobile; a seguito di pratica di riaccatastamento della UIU del fondo servente, tale rampa non ha un identificativo suo proprio per mero errore materiale; sarà quindi necessario, qualora si voglia meglio precisare tale servitù, procedere all'accatastamento della rampa e alla rettifica dei dati catastali mediante atto notarile; come già indicato al capitolo 3.8) effettuare almeno la pratica catastale prima della messa in vendita contribuirebbe a dare maggiore chiarezza al bene in cessione; il costo di tale pratica è quantificabile in euro 600,00 cassa ed iva compresa;
- esiste servitù attiva di utilizzo della tettoia costruita sul mappale 782 subalterno 57 (fondo

servente) nonché di passaggio sul cortile per accedere e recedere a detta tettoia, sotto alla quale sono presenti i motori degli impianti di raffrescamento/riscaldamento del negozio, mappale 5094 sub 18 (fondo dominante); tale servitù nasce per destinazione del padre di famiglia in quanto i due fondi sono appartenuti alla medesima proprietà fino al 06/10/2021, data nella quale il subalterno 57 è stato ceduto da \*\*\* ad altra proprietà. La costruzione della tettoia è stata evidenziata con SCIA in sanatoria del 27/10/2017 e la sua costruzione è stata dichiarata come avvenuta in data 02/10/2017;

- esiste infine servitù passiva di collocazione ed utilizzo dei contatori per l'energia elettrica posti nella cantina del sub 19 (fondo servente); non mi è possibile indicare a favore di quali immobili esiste tale servitù (e quindi i fondi dominanti) in quanto non sono evidenti le proprietà che utilizzano tali contatori Enel.

**Inoltre, chiamato a chiarimenti, il CTU in data 01.10.2022 precisa che:**

- relativamente alla servitù di passaggio, dovendo il sottoscritto determinare il valore dell'immobile, ha dovere di richiamare l'esistenza delle servitù perlomeno apparenti ed inequivocabili, in quanto facenti parte appunto del valore dell'immobile; mi è quindi d'ausilio l'osservazione fattami, per precisare e meglio definire lo stato dei luoghi ed i diritti che eventualmente il debitore ed il creditore possano invocare su di essi;

- ribadisco quindi quanto già affermato nella mia relazione di stima, ovvero: nella tavola di disegno della SCIA in sanatoria consegnata il 27 ottobre 2017, la tettoia o pensilina che dir si voglia era correttamente rappresentata nella posizione reale che ancora oggi possiede e ben visibile nella fotografia 1);

- a quella data sia il negozio che il cortile sul quale era stata costruita la pensilina erano della stessa proprietà (\*\*\*);

- sotto alla pensilina è stata costruita una piattaforma in cemento rialzata rispetto al cortile di circa 15 centimetri, quindi è stata cintata con paletti e rete metallica; sopra tale piattaforma sono stati installati i macchinari, motori, impianti di raffreddamento/riscaldamento stabilmente ancorati a terra e collegati con tubazioni alla centrale termica del negozio oggetto di esecuzione; è quindi palese che siano parte della stessa unità immobiliare e che l'area occupata dalla pensilina sia a diretto servizio e pertinenza; del resto, come sarebbe possibile effettuare la manutenzione senza avere una servitù di passaggio attiva sulla corte particella 5097 subalterno 57 per accedere/recedere a tali motori ?

- Vi è piuttosto da chiedersi, visto e considerato che la pensilina è stabilmente infissa nel muro di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata, se essa solamente oppure essa e la sottostante area cortilizia, ben delimitata ed identificabile dal rialzo in cemento e relativa recinzione di protezione, non appartengano alla stessa unità immobiliare in esecuzione forzata; e quindi debbano seguirne le medesime sorti; oppure che tale costruzione di basamento in cemento e relativa soprastante pensilina non abbia determinato un diritto di superficie; o altro diritto ben più penalizzante ed incidente sulla proprietà che non una semplice servitù, volta a mantenere in esercizio sia le costruzioni che gli impianti in esse contenuti; pur avendo molti interrogativi al riguardo (come già segnalato con mia relazione preliminare del 02/02/2022) in seguito ad udienza ho interpretato le indicazioni del Giudice e quindi ho ritenuto che l'indicazione di servitù fosse la cosa più semplice per addivenire ad una vendita forzata nell'interesse del creditore; nulla volendo concludere e/o determinare ma solamente indicare e ben pronto a ravvedermi;

- tornando alla servitù di passaggio, è pertanto evidente che, nel momento in cui un fondo appartenente ad un unico proprietario viene diviso in due, debba nascere servitù per

destinazione del padre di famiglia così come recita art. 1062 CC; infatti, perché si abbia una servitù per destinazione del padre di famiglia è necessario che i due fondi siano oggettivamente subordinati o al servizio l'uno all'altro; inoltre, tale circostanza deve permanere quando venga meno la titolarità di essi facente capo allo stesso proprietario. Vi devono poi essere opere visibili e permanenti che palesino il rapporto di asservimento e devono mancare disposizioni sulla servitù ...; tutte cose effettivamente presenti nel caso in esame;

- Ricordo infine che su tale corte grava servitù di passaggio pubblica prevista dal Piano Regolatore Comunale e ribadita in tutte le tavole di disegno delle concessioni edilizie nonché riportata nel dispositivo di rilascio delle stesse, a favore pubblico dalle ore 8,00 alle ore 20,00;

- volendo poi esaminare l'atto di vendita del cortile effettuato nell'anno 2021, in esso al punto 2) è testualmente riportato: *“Quanto sopra descritto è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative accessioni e pertinenze, inerenti diritti reali, quote di comproprietà, passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della parte alienante, dato atto che il cortile di cui sopra è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi ...”*; quindi si riconosce l'esistenza del diritto di servitù a favore di terzi

**Infine, chiamato ad ulteriori chiarimenti, il CTU in data 20.10.2022 precisa che:**

- la sussistenza della servitù può essere affermata solo in termini ipotetici in quanto:

- non vi è riscontro documentale esplicito nel senso che non vi è un atto notarile che indichi quale sia il fondo dominante e quale il fondo servente; voglio però ricordare che neppure poteva essere redatto un tale atto in quanto, al momento della costruzione della parte immobiliare ed impiantistica oggi su proprietà altrui, entrambi i fondi appartenevano al medesimo proprietario ovvero erano un unico fondo; e quindi non esisteva un fondo dominante e neppure quello servente;

- al contrario, vi è riscontro documentale:

\*\*\* nell'atto notarile con il quale è stato suddiviso e venduto parte dell'intero immobile, ovvero l'atto di vendita del fondo che a mio avviso è oggi fondo servente (atto Notaio \*\*\* rep. 166720 del 06/10/2021 già allegato alla relazione di stima), non vi è esclusione di servitù a favore della parte alienante (ovvero il bene oggi in esecuzione) quando richiama *“inerenti diritti reali”* e vi è un generico riconoscimento di servitù *“passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della parte alienante”* oltre a riconoscimento di diritto personale a favore di terzi *“dato atto che il cortile di cui sopra è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi”*;

- riporto testualmente il paragrafo dell'atto notarile al punto 2): *“Quanto sopra descritto è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative accessioni e pertinenze, inerenti diritti reali, quote di comproprietà, passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della parte alienante, dato atto che il cortile di cui sopra è gravato da servitù di passaggio a favore di terzi”*

### **Stato di occupazione**

A differenza di quanto indicato in perizia, il bene immobile pignorato identificato al foglio 36, mappale 5094, sub 18 risulta occupato in forza di contratto di locazione temporanea stipulato in pendenza di procedura esecutiva, la cui durata rimane strettamente correlata alle vicende della procedura medesima, nel senso che qualora si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva dell'immobile locato, il contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente

risolto, con conseguente obbligo di immediata restituzione del bene locato libero da persone e cose, e comunque entro e non oltre la sottoscrizione del provvedimento di trasferimento. Invece, il bene immobile pignorato identificato al foglio 36, mappale 5094, sub 19 risulta libero.

### **Regolarità edilizia**

Dalla relazione del geom. Andrea Brezza depositata in data 05.09.2022 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama, risulta che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967; successivamente sono stati richiesti:

- permesso di costruire pratica 2010/1994 (realizzazione negozio – servizio igienico vano scala)
- CIL pratica 2015/114 ( rifacimento intonaco facciata);
- permesso di costruire 2016/48 (completamento opere previste nel PdC 16/2011);
- SCIA 2017/227 (sanatoria modifiche interne e di prospetto al P.T., realizzazione pensilina, in difformità al P.C. 26/2017);
- pratica 2018/78 (Domanda di autorizzazione per l'esercizio di media o grande struttura di vendita (unificata) - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER L'AVVIO DELL'ESERCIZIO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA).
- 

**La vendita non è assoggettata ad IVA**

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

**Prezzo base: € 151.875,00 (Euro centocinquantomilaottocentottantacinque/00)**

**Offerta minima** non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 113.906,00 (Euro centotredicimilanovecentosei/00)

**Cauzione** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 2.500,00**

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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".

1) **Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 12.09.2024, giorno antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

2) 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).

3) **Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: [stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu](mailto:stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu);

4) **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. 32/2015**, 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 deve riportare:**

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

l'indicazione del referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre 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;

l'offerta potrà essere anche 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.**

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

il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita **(in ogni caso non 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

**se il soggetto offerente è minorenni,** copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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 di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva n.61/2021 R.G.E. – al seguente IBAN IT78 P 06230 22601 000046875778**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.61/2021 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 non venga riscontrato 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti 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 si procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 13.09.2024 al 18.09.2024 e terminerà alle ore 12:00.**

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, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) l'offerta con il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. 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. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso

professionista).

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di **90 giorni all'esito della gara**.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato, Via Sobrero n.15 (e-mail: [stefania.dipietro@studiolupano.it](mailto:stefania.dipietro@studiolupano.it); Tel.: 0142.452582; Fax: 0142.782884).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

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

pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "LA STAMPA", "NOTIZIA OGGI" o "IL MONFERRATO" – pagina locale, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore precedente;

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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Casale Monferrato, lì 15.05.2024

Il Professionista Delegato  
avv. Stefania Di Pietro