

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 19.09.2023 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annalisa Fanini, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 111/2020 R.G.E. a cui è riunita la n. 52/2023 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **16 GENNAIO 2025 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, 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) 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 di complesso immobiliare sito in Comune di San Germano Vercellese, Cascina Gibellino n.13, composto da n. 6 porzioni di fabbricati su cortili interni comuni non delimitato da recinzioni:

Fabbricato 1 - Ad uso Abitativo e Magazzini a servizio di attività agricola:

Fabbricato di tipo residenziale composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; la porzione ad ovest più datata composta da n. 2 piani fuori terra consiste in struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno per la maggior parte, con vetro per la maggior parte semplice, la parte posta a est consiste in porzione di n. 1 piano fuori terra con struttura in cls armato, tamponamenti in laterizio, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in lastre di materiale che potrebbe contenere amianto e di cui si ritiene necessaria una analisi, quale unico metodo certo di verifica in merito.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Per la porzione abitativa a ovest: Pavimentazione prevalente in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncini principali in semplice legno e vetri, impianto elettrico in condizioni sufficienti per l'unità sul mappale 131, discrete nella unità sul mappale 132; la climatizzazione invernale avviene solo a mezzo stufe a combustibile solido ad irraggiamento diretto nel locale di posa.

Per la porzione a est: pavimentazione in battuto in cls senza altre particolarità.

Fabbricato 2 - Ad uso Ex Pollai e Porticato:

Fabbricato di tipo agricolo composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio, copertura a tetto in legno a uno e due falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti ad intonaco, impianti tecnologici pressoché assenti.

Fabbricato 3 - Ad uso Magazzini a servizio di attività agricola:

Fabbricato di tipo agricolo composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in prevalenza in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio intonacati in parte, copertura a tetto in legno a più falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno e metallo, con vetro semplice.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti in parte ad intonaco o muratura a vista, impianti tecnologici pressoché assenti se non in alcune porzioni impianto elettrico fatiscente.

Fabbricato 4 – Porticato:

Fabbricato composto da n. 1 piano fuori terra; struttura portante verticale in muratura, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in lastre di materiale che potrebbe contenere amianto e di cui si ritiene necessaria una analisi, quale unico metodo certo di verifica in merito.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti in muratura a vista, impianti tecnologici pressoché assenti.

Fabbricato 5 – Tettoia:

Fabbricato composto da n. 1 piano fuori terra; struttura portante verticale in legno, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in elementi laterizi.

Fabbricato fatiscente non recuperabile con alcuna attività edilizia.

Nessuna finitura interna.

Fabbricato 6 – Porticato e Cabina Elettrica

Fabbricato composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura e cls armato, solai interni cls, copertura a tetto in legno a uno e due falde e piano, con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno e metallo.

Le condizioni generali sono appena sufficienti per l'uso per la cabina elettrica mentre la restante parte, a parte le pilastrature, non è recuperabile con attività edilizia.

Il lotto è servito da cortile rifinito in inerti, terreno a vista ed alcune porzioni in cls fortemente deteriorato.

Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti con struttura portante a vista e per la cabina elettrica semplice intonaco; impianti tecnologici pressoché assenti se non la parte funzionale alla cabina elettrica.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea De Piccoli depositata in data 21.08.2023 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

* * *

I beni pignorati risultano censiti

al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Germano Vercellese (VC), dal 15.08.2023 (a seguito di aggiornamento catastale operato dal CTU Geom. Andrea De Piccoli) al:

- **Foglio 25, p.IIa 131, sub 2**, cat. C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 37,75, Cascina Gibellino n.13, piano: T;

- **Foglio 25, p.IIa 131, sub 5**, cat. A/3, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 332,34, Cascina Gibellino n.13, piano: T-1;

- **Foglio 25, p.IIa 131, sub 6**, cat. C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita € 19,52,

Cascina Gibellino n.13, piano: T;

- **Foglio 25, p.IIa 131, sub 7**, cat. D/7, rendita € 2.005,00, Cascina Gibellino n.13, piano: T-1;

- **Foglio 25, p.IIa 132, sub 7**, cat. C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita € 18,08, Cascina Gibellino n.13, piano: T;

- **Foglio 25, p.IIa 132, sub 8**, cat. C/2, classe 2, consistenza 30 mq, rendita € 27,89, Cascina Gibellino n.13, piano: T;

- **Foglio 25, p.IIa 132, sub 10**, cat. A/3, classe U, consistenza 6 vani, rendita € 306,78, Cascina Gibellino n.13, piano: T-1;

- **Foglio 25, p.IIa 132, sub 11**, cat. C/2, classe 2, consistenza 51 mq, rendita € 47,41, Cascina Gibellino n.13, piano: 1;

- **Foglio 25, p.IIa 132, sub 12**, cat. D/7, rendita € 1.161,00, Cascina Gibellino n.13, piano: T-1;

CONFINI

Lotto unico:

- nord-est: verso Rio Fontana e mappale 62 in fregio al rio;

- sud-est e sud-ovest: attività agricola su mappali 147 e 164;

- a nord-ovest: su strada comunale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea De Piccoli depositata in data 21.08.2023 presso al cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

Stato di occupazione

I beni immobili pignorati risultano occupati dai debitori.

Regolarità edilizia

Come si evince nella relazione del geom. Andrea De Piccoli depositata in data 21.08.2023 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama, **risultano le seguenti difformità,**

Unità ora censite al fg. 25, mappale 131 sub. 5 e 6:

- l'elaborazione grafica e l'indicazione delle misure presenta della difformità rispetto ai luoghi ma stante l'epoca della costruzione e dei manufatti come da documentazione fotografica è all'evidenza una semplice errata rappresentazione grafica dello stato del fabbricato;

- analizzando la relazione tecnica collegata al PdC 4-2007 si è evinto che l'intervento è stato in parte concentrato nella zona del disimpegno e camera 1 al piano primo: tale situazione, rispetto alla condizione verificata in loco, ha generato una irregolarità igienico-sanitaria ossia il non rispetto della superficie minima di aeroilluminazione dato dalle aperture esterne che deve essere superiore a 1/8 della superficie del locale ai sensi del D.M. Sanità del 5-7-1975; infatti la superficie del locale camera 1 è di mq 21.62 mentre la superficie finestrata è di mq 2.42 in difetto a quella minima di mq 2.70; tale situazione può essere sanata mediante lieve spostamento della tramezza verso il vano scala di m 0.50 circa;

Unità ora censita al fg. 25, mappale 131 sub.2:

Nessuna procedura edilizia ha interessato l'unità per cui la situazione iniziale deve essere considerata la planimetria catastale ante aggiornamento dell'E.d.G.

In questa unità si sono riscontrate modifiche prospettiche per la realizzazione di porta e finestra ma soprattutto una riduzione dell'altezza del locale da m 3.00 a m 2.50 comunque

sufficiente a garantirne la regolarità edilizia.

Le difformità possono essere quindi sanate.

Unità ora censite al fg. 25, mappale 132 sub. 7, 8, 10 e 11:

Nessuna procedura edilizia ha interessato le unità per cui la situazione iniziale deve essere considerata in base alle planimetrie catastali ante aggiornamento dell'EdG.

La sommatoria delle unità come anche dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato K ha subito una ristrutturazione recente con la formazione di due magazzini in luogo di una autorimessa con ampliamento di abitazione al piano primo soggetta anche a diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche; i locali camera al piano primo nonché bagno e ripostiglio non sono utilizzabili in quanto di altezza inferiore a m 2.70 e 2.40 come da D.M. 5-7-1975: le restanti difformità sono sanabili.

Unità ora censite al fg. 25, mappale 131 sub. 7 e 132 sub. 12;

Raffrontando il foglio originale di mappa dell'inizio del secolo scorso con la Planimetria si riscontrato l'assenza (ad esclusione di quanto autorizzato con i precedenti titoli) di ampliamenti e nuove costruzioni generalizzato per entrambe le unità.

I fabbricati si trovano in zona urbanistica E; le norme dedicate alla zona E sono direttamente collegate sia dell'attività agricola sia della superficie aziendale oltre alla necessità di ottenere il parere alla locale Commissione del Paesaggio che potrebbe assentire o meno l'intervento in funzione del suo contesto e delle finiture, anche vincolando il proprietario all'esecuzione di particolari lavori.

Il CTU precisa che resta pertanto molto aleatorio determinare un costo della sanatoria edilizia generalizzata restando fortemente vincolato al parere anche estetico della Commissione Paesaggio.

Si riepilogano gli interventi di sanatoria limitatamente a quanto sopra esposto.

Oggetto	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative: art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. in via cautelativa calcolati su ogni unità oggetto di intervento.	
Unità 5 per euro 516.00	€ 2.580,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	€ 12.810,00
- Piccole opere di adeguamento edilizio per le unità ora censite al fg. 25, mappale 131 subb. 5 e 6:	€ 1.500,00

Totale arrotondato	€ 17.000,00

Il perito segnala, inoltre, la presenza esterna al lotto al limitare est del complesso di **deposito di GPL interrato ad uso produzione di acqua calda sanitaria**; effettuato l'accesso agli atti presso il Comando VVF di Vercelli (vedasi Allegato E) la pratica è incompleta per la mancanza della SCIA di operatività (che dovrà essere presentata) aggiornata alle attuali normative, vista la richiesta di Esame Progetto datata ben al dicembre 2003, nonché ottenere l'assenso dei proprietari del terreno al foglio 25, mappale 147, oltre a rettificare la posizione del deposito.

* * *

Come indicato in perizia la vendita è esente IVA.

* * *

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 93.749,00 (Euro novantatremilasettecentoquarantanove/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 70.312,00 (Euro settantamilatrecentododici/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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 15.01.2025, giorno antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole 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.

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**;

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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

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. 111/2020 R.G.E. a cui è riunita la n. 52/2023 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT49 L 06230 22601 000046915588**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 111/2020 R.G.E. a cui è riunita la n. 52/2023 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. 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, 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 16.01.2025 al 21.01.2025 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 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; 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 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.asteannunci.it oltre sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it;

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;

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 25.10.2024

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro