

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica “asincrona”

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2024

con delega all'Avv. Federica La Scala del Foro di Vercelli

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da
MENEGALDO TIZIANA rappresentata e difesa da Avv. Mario Setragno
creditore procedente

*

A norma dell'art. 591 comma 5 cpc e 173 quater disp. att. cpc, tutte le attività che, ai sensi degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12

*

L'Avv. **FEDERICA LA SCALA**, con Studio in Vercelli, Via San Cristoforo n.12 iscritta all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Edoardo Gaspari, con provvedimento in data 19 novembre 2024

RILEVATO

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, visti gli artt. 569 e seguenti del Codice di Procedura Civile,

AVVISA

che il giorno **5 marzo 2025 alle ore 12.00**, presso il proprio studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12, si procederà all'esperimento di **vendita telematica**

asincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, dei beni immobili sotto descritti:

lotto unico: per il prezzo base stabilito in **€ 140.800,00** (euro centoquarantamilaottocento/00)

Offerta minima (75% del prezzo base): **€ 105.600,00** (euro centocinquemila-seicento/00)

Rialzo minimo in caso di gara: **€ 2.500,00** (euro duemilacinquecento/00)

OGGETTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Annalisa Borgognoni (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta)

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE 8

Edificio residenziale monofamiliare isolato a due piani fuori terra su lotto di pertinenza, **in corso di ristrutturazione**, sito in comune di Casale Monferrato in area agricola posta al di fuori del centro urbano in direzione est, nei pressi del fiume Po.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE

Terreni a destinazione agricola formanti un sol corpo, posti in comune di Casale Monferrato, nelle immediate vicinanze dell'immobile e raggiungibili direttamente da strada Collina Ronzone.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Descrizione catastale

Gli immobili sono attualmente censiti come segue.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Casale Monferrato:

- **Cantiere Edile - Fg. 42, Part. 222**, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 195,22 Piano T-1-PS Graffato si

Al Catasto Terreni del Comune di Casale Monferrato:

- **Terreno: Fg. 42, Part. 71** Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 08 90 Reddito dominicale € 11,26 Reddito agrario € 7,12 Graffato no
- **Terreno: Fg. 42, Part. 87** Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 64 20 Reddito dominicale € 49,73 Reddito agrario € 44,76 Graffato NO
- **Terreno: Fg. 42, Part. 88** Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 23 50 Reddito dominicale € 34,59 Reddito agrario € 20,63 Graffato NO
- **Terreno: Fg. 42, Part. 89** Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 48 60 Reddito dominicale € 37,65 Reddito agrario € 33,88 Graffato NO

Gli immobili vengono venduti in piena proprietà dell'intero.

*

Confini

La perizia riporta i seguenti confini/coerenze:

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE 8

Il mappale ospitante l'abitazione oggetto di pignoramento confina a sud con la strada collina Ronzone, a nord e ovest con il mappale numero 264 del foglio 42 di proprietà ****, **** e ****, ad est con il mappale numero 199 del foglio 42 di proprietà **** e con il mappale numero 71 del foglio 42 di proprietà del debitore esecutato.

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE

Mappale 71

Il terreno oggetto di esecuzione individuato al numero 71 del foglio 42 del Comune di Casale Monferrato, presenta i seguenti confini: a sud con la strada collina Ronzone, ad ovest con il mappale 222 di proprietà del debitore esecutato, a nord con i mappali 199 e 321 del foglio 42 di proprietà ****, ad est con il mappale 87 di proprietà del debitore esecutato.

Mappale 87

Il terreno oggetto di esecuzione individuato al numero 87 del foglio 42 del Comune di Casale Monferrato, presenta i seguenti confini: a nord i mappali 86 e 301 del foglio 42 di proprietà ***, ***, *** e ***, ad ovest con il mappale 88 del foglio 42 di proprietà del debitore esecutato, ad est con il mappale 299 di proprietà *** e con il mappale 88 del foglio 42 di proprietà del debitore esecutato, a sud con la strada collina Ronzone.

Mappale 88

Il terreno oggetto di esecuzione individuato al numero 88 del foglio 42 del Comune di Casale Monferrato presenta i seguenti confini: a nord con il mappale 299 di proprietà ***, ad est con il mappale 89 di proprietà del debitore esecutato, a sud con la strada collina Ronzone e ad ovest con il mappale 87 di proprietà del debitore esecutato.

Mappale 89

Il terreno oggetto di esecuzione individuato al numero 89 del foglio 42 del Comune di Casale Monferrato presenta i seguenti confini: a nord con il mappale 299 di proprietà ***, ad est con il mappale 97 del foglio 42 di proprietà ***, a sud con la strada collina Ronzone e ad ovest con il mappale numero 88 del foglio 42 di proprietà del debitore esecutato.

*

In ordine ai confini del compendio pignorato, costituito dall'immobile e relativi terreni e pertinenze, l'esperto estimatore ha precisato che gli stessi risultano intuibili, ma non risultano apposti termini e, pertanto, ogni onere per verificare l'esatto punto di confine e per apporre eventuali termini sarà a carico dell'aggiudicatario, come previsto in ordinanza di vendita.

*

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Relativamente allo stato di occupazione

Il fabbricato oggetto di pignoramento (identificato come bene n. 1) risulta di fatto un cantiere edile dimesso. La pratica edilizia che autorizzava i lavori risulta ad oggi scaduta. Nell'immobile risultano depositati materiali edili e parti impiantistiche.

Si precisa che nella stima e nel pignoramento sono considerati compresi tutti e solo i beni e gli impianti già installati, che sono parte integrante dell'immobile.

I terreni oggetto di pignoramento (identificati come bene n. 2) risultano attualmente incolti.

Vincoli ed oneri condominiali

L'immobile non risulta inserito in ambito condominiale e non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Relativamente alla situazione edilizia e catastale

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE 8

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti vincoli di tipo stradale (fascia di rispetto) ed aeronautico (area oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica). Sono presenti vincoli di tipo idrogeologico come sopra riportato.

Si dà atto dell'avvenuta stipula in data 24/07/2020 di *Atto Liberatorio e rinuncia danni ai sensi del comma 7 art. 18 e comma 4 art. 39 delle NTA allegato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI (art. 17, legge 18 maggio 1989 n° 183)*, trascritto a Casale Monferrato – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 29/07/2020 ai numeri 2800 RG 2269 RP ed allegato al Permesso di Costruire n° 11/2020.

L'immobile non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato è emersa l'esistenza della seguente documentazione autorizzativa:

- Concessione n° 123/1958 del 28/07/1958 relativa ad ampliamento fabbricati rurali richiesta da *** e ***;
- C.I.L. n° 221/2017 del 28/04/2017 relativa a rifacimento copertura in cemento-amianto e sostituzione parte di listellatura trasmessa per conto di ***;
- Permesso di Costruire n°11/2020 relativo a sanatoria, nuove opere e ristrutturazione abitazione richiesto da ***;
- C.I.L.A.S. n° 413/2023 del 21/12/2023 relativa ad opere di riqualificazione energetica di edificio unifamiliare consistenti nell'installazione di pannelli fotovoltaici, caldaia ibrida, serramenti in legno con vetri basso emissivi, ecc. trasmessa per conto di ***.

Il Permesso di Costruire in sanatoria 11/2020 è stato volturato al Sig. *** in data 15/07/2021 prot. n° 2021/06415 Comune di Casale Monferrato.

Il permesso di costruire n. 11/2020 risulta scaduto in data 24/08/2023.

L'esperto evidenzia che in seguito all'analisi della documentazione catastale ed al rilievo dello stato di fatto:

- **con riguardo al fabbricato, non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali. Anche la categoria catastale non risulta corrispondente allo stato di fatto in quanto, allo stato attuale, l'immobile risulta un cantiere e dovrebbe essere accatastato come tale. L'indirizzo riportato nella visura catastale non risulta aggiornato in quanto l'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento è attualmente indicato come strada collina Ronzone 8.** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ma non aggiornati.
- **con riguardo ai terreni, invece, in seguito all'analisi della documentazione catastale ed al rilievo dello stato di fatto, si può affermare che vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le mappe catastali.** I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.

*

Relativamente alla situazione urbanistica

BENE N° 1 - CANTIERE EDILE UBICATO A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE 8

A livello urbanistico l'area in cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, di carattere agricolo e di rilevante interesse paesistico ambientale, definita come area pe-parco Fluviale del Po ai sensi e per i fini di cui all'art.4, lettera D della L.R. 43/75. L'area risulta inoltre classificata dalle "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" come Area omogenea classe IIIa3-Aree inedificate situate nel settore collinare caratterizzate da significativo grado di pericolosità geomorfologia e pertanto inidonee all'utilizzazione

urbanistica. L'area ricade in zona di Dissesto a pericolosità molto elevata - Frane attive (FA). Sull'area in oggetto insistono i seguenti vincoli: • Strade e fasce di rispetto stradale e ferroviario • P.T.O. del Po e fasce fluviali ai sensi della legislazione nazionale e regionale • Aree ambito di operatività diretta (P.T.O.) dell'attività aeronautica. Si dà atto dell'avvenuta stipula in data 24/07/2020 di Atto Liberatorio e rinuncia danni ai sensi del comma 7 art. 18 e comma 4 art. 39 delle NTA allegato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI (art. 17, legge 18 maggio 1989 n° 183), trascritto a Casale Monferrato – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 29/07/2020 ai numeri 2800 RG 2269 RP

BENE N° 2 - TERRENI UBICATI A CASALE MONFERRATO (AL) - STRADA COLLINA RONZONE

A livello urbanistico l'area in cui insistono i terreni oggetto di pignoramento, di carattere agricolo e di rilevante interesse paesistico ambientale, definita come area pe-parco Fluviale del Po ai sensi e per i fini di cui all'art.4, lettera D della L.R. 43/75. L'area risulta inoltre classificata dalle "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" come Area omogenea classe IIIa3-Aree inedificate situate nel settore collinare caratterizzate da significativo grado di pericolosità geomorfologia e pertanto inidonee all'utilizzazione urbanistica. L'area ricade in zona di Dissesto a pericolosità molto elevata - Frane attive (FA). 15 di 26 Sull'area in oggetto insistono i seguenti vincoli: • Strade e fasce di rispetto stradale e ferroviario • P.T.O. del Po e fasce fluviali ai sensi della legislazione nazionale e regionale • Aree ambito di operatività diretta (P.T.O.) dell'attività aeronautica. Si dà atto dell'avvenuta stipula in data 24/07/2020 di Atto Liberatorio e rinuncia danni ai sensi del comma 7 art. 18 e comma 4 art. 39 delle NTA allegato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico – PAI (art. 17, legge 18 maggio 1989 n° 183), trascritto a Casale

Monferrato – Servizio di Pubblicità immobiliare in data 29/07/2020 ai numeri 2800 RG 2269 RP.

NORMATIVA URBANISTICA

In base alle indicazioni del Visto il Piano Regolatore Comunale di Casale Monferrato approvato con D.G.R. del 06.06.1989 n. 93-29164 e successive varianti, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in **area Ep1 - nuclei edificati ed edifici di carattere residenziale extragricolo.**

In tali aree sono ammessi i seguenti interventi:

'...conservazione allo stato di fatto con operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia anche con aumenti della superficie residenziale utile lorda in misura non superiore al 20% e con altezza non superiore a mt 7,50, necessari per l'inserimento di impianti igienico-sanitari o per l'adeguamento degli stessi; nonché interventi per realizzare autorimesse, entro o fuori terra, nella misura fissata dall'art.18 L.765/67, prioritariamente col recupero dei volumi rustici o dei bassi fabbricati eventualmente presenti'.

L'intera proprietà oggetto di stima, comprendente l'immobile e gli annessi terreni, risulta individuata urbanisticamente, nel **Piano Regolatore Generale Comunale** formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni, come **Area Ef** :*" Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, aree libere o scarsamente edificate del territorio rurale classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. a e sub. b della L.R.56/77 di rilevante interesse paesistico ambientale, classificabili anche come aree pre-parco, ai sensi e per i fini di cui all'art.4, lettera D della L.R. 43/75".*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A., le aree censite al foglio 42 mappali nn. 222, 71, 87, 88, 89 ricadono in **Area omogenea classe IIIa3-Aree inedificate situate nel settore collinare caratterizzate da significativo grado di pericolosità geomorfologia e pertanto inidonee all'utilizzazione urbanistica**. Ricadono in tale area i territori interessati direttamente da fenomeni gravitativi in atto o quiescenti, territori prospicienti scarpate naturali e artificiali e linee di impluvio interessate da processi legati alla dinamica torrentizia. Sono compresi i territori caratterizzati da un assetto geologico geomorfologico che rende incerta la stabilità del pendio.

Le aree censite al foglio 42 mappali nn. 222, 71, 87, 88, 89 ricadono in zona di **Disesto a pericolosità molto elevata - Frane attive (FA)**.

La proprietà oggetto di stima, comprendente l'immobile e gli annessi terreni, risulta interessata dai seguenti vincoli ai sensi e per gli effetti di:

Art.17.1 "Strade e fasce di rispetto stradale e ferroviario" delle N.D.A.

Art.17.2 "Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale" delle N.D.A.

I mappali del foglio 42 nn. 222, 71, 87(in parte), 88(in parte), 89(in parte) ricadono in:

Fasce di rispetto stradali-aree di categoria E ed F latitanti le sedi stradali disciplinati in base agli art. 17.1 e 17.2 delle N.D.A.

Ai sensi e per gli effetti di:

Art.16.3-3.1 "P.T.O. del Po e fasce fluviali ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente." delle N.D.A.

I mappali del foglio 42 nn. 222, 71, 87, 88, 89 ricadono in: **Aree ambito di operatività diretta (P.T.O.)**.

Ai sensi e per gli effetti di:

Art.20.6 "Norme specifiche per le aree oggetto di rischio connesso all'attività aeronautica" delle N.D.A.

I mappali del foglio 42 nn. 222, 71, 87, 88, 89 ricadono in: **Ambito soggetto alla verifica di potenziali ostacoli e pericoli.**

Relativamente alla situazione ipotecaria

Da quanto indicato dal perito nei propri elaborati, nonché dalla documentazione ipocatastale aggiornata, emergono le seguenti trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Casale Monferrato il 19/01/2024 Reg. gen. 339 - Reg. part. 282 Quota: 1/1 A favore di ***** Contro **** (estinto per mancata iscrizione a ruolo)
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Casale Monferrato il 03/04/2024 Reg. gen. 1718 - Reg. part. 1453 Quota: 1/1 A favore di ***** contro ****

*

DETERMINA

in adempimento alla delega ricevuta, le seguenti

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A. gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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

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

C. le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite – su richiesta - 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**) ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale.

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

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

*

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

III. Modalità di presentazione.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

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

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

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

IV. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

V. Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;

- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI. Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso e con l'allegata ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

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

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

7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11. il referente della procedura (Avv. Federica La Scala);
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

inoltre

6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione

legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

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

8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

VIII. Altri documenti e informazioni.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

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

In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal Custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e s.s., 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.

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

IX. Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

X. Cauzione.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura alle seguenti coordinate:

IBAN IT90Z0538710001000004335777

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

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 50/2024 R.G.E., lotto unico, 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 sottoscritto professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto

corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

XI. Pagamento del bollo.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

XII. Restituzione della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato: **www.garavirtuale.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il sottoscritto Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena d'inammissibilità;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura.

A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. **In tal caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. In tal caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato.

Il sottoscritto Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 5 marzo 2025 al 11 marzo 2025 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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

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

- tramite la piattaforma del gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare 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 spese necessarie per il trasferimento (a titolo

d'imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 come indicate dallo stesso professionista entro 10 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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..

Il Tribunale di Vercelli, alla data di relazione del presente avviso, non ritiene di esercitare la facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c., consistenti nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, Via San Cristoforo n. 12 (tel. 391.7669796 – e-mail: avv.federicalascale@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili, formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche che non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere, inoltre, acquisite presso lo Studio dell'Avv. Federica La Scala con studio in Vercelli, via San Cristoforo n. 12 cell. 3917669796 e-mail: avv.federicalascale@gmail.com,

PEC federica.lascale@ordineavvocativercelli.eu

Si precisa inoltre che **al primo piano del Tribunale di Vercelli in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.**

Vercelli, lì 19 dicembre 2024

(Il Professionista Delegato)

Avv. Federica La Scala