

TRIBUNALE DI VERCELLI
Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2022
(sesto esperimento di vendita)

Il sottoscritto dott.Paolo SAGLIO , c.f. SGLPLA61T11B885J , pec sagliop@odcec.legalmail.it, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice, dott.ssa Annalisa FANINI , del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c. depositata in data 16/05/2023 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 109/2022 R.G.E., a norma dell'art 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 12 marzo 2025 alle ore 11,00 , con collegamento dal proprio studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 , si procederà alla vendita senza incanto telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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.

- 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 infra 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

*** **

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO : Fabbricati civili siti nel Comune di Morano sul Po (AL) Viale Stazione n.38 , di piena proprietà degli esecutati .

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni del perito stimatore Ing. MAFFEI Chiara depositata in data 01/03/2023 ed allegati , che qui integralmente si richiama

Il lotto in vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po (AL)

- **bene 1**: foglio 7 mappale 271, subalterno 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 206 m², superficie escluse aree scoperte 177 m^{2,1}, piano T-1; rendita euro 599,09
- **bene 2**: foglio 7 mappale 271 subalterno 2, cat. C/6, classe U, consistenza 11 m², superficie catastale 13 m², , piano T. rendita euro 34,09 .

(in sede di sopralluogo è stato riscontrato dal perito che il numero civico degli immobili risulta essere il 38 non il 34 come indicato nelle visure catastali ;è stata quindi aggiornata la toponomastica con il numero corretto)

*** **

DESCIZIONE :

BENE 1) Il bene immobile 1 oggetto di esecuzione è costituito da una casa indipendente d'estremità di caseggiati a schiera (avente il solo lato sud in aderenza al vicino -particella 450-) di 3 piani fuori terra servita da scala interna, con cortile pertinenziale ove sono localizzate un'autorimessa, una tettoia e locali accessori, in buono stato manutentivo. L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da viabilità pubblica al numero civico 38 di viale Stazione; fronte fabbricato è presente una porzione di terreno di proprietà destinata come aree a servizi pubblici destinata a parcheggio lungo il viale alberato . L'immobile è servito da scala interna ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, locale ad uso ripostiglio/lavanderia, un portico, al piano primo da corridoio, n.2 camere, ripostiglio, servizio igienico, n.1 terrazzo coperto e al piano sottotetto da una mansarda e un locale ripostiglio; si presenta arredato. Non è presente ascensore. Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica, linea telefonica e la linea del gas metano. E' presente l'impianto di condizionamento.

BENE 2) L'immobile 2 è costituito da un'autorimessa singola al piano terreno di un basso fabbricato posto nel cortile di proprietà.

CONFINI

Gli immobili confinano Nord con part.. 444 , a EST con Viale stazione, a Sud con part.450 e a OVEST con part 276

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo; solo nel locale mansarda sono presenti macchie di umidità ormai vecchie e asciutte dovute a infiltrazioni d'acqua dalla copertura per le quali è stato eseguito intervento di ripassatura. La copertura attualmente è correttamente mantenuta e la problematica è stata risolta. Non è stato solo eseguito intervento di tinteggiatura delle pareti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A livello strutturale, l'edificio nasce con struttura portante in muratura, orizzontamenti presumibilmente in laterocemento, scale di collegamento in c.a. e copertura a struttura lignea. E' poi presente un portico lato cortile addossato alla struttura principale realizzato con struttura intelaiata travi-pilastri in c.a., soletta interpiano e copertura piana in laterocemento.

Le finiture delle pareti sono ad intonaco, la copertura ha manto in tegole, lattonerie in pvc tinta grigio.

Al piano sottotetto l'intradosso del locale mansarda è intonacato con orditura primaria lignea a vista mentre nel locale ripostiglio la copertura è a vista (orditura principale con travi e puntoni in legno,secondaria con tavelloni di laterizio). La porta di ingresso all'abitazione è in legno con luce superiore in vetro e di tipo blindato; gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, con sistema di oscuramento a persiane.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nei locali al piano terreno e primo, nei bagni sia a piano terra che primo e nel ripostiglio al piano sottotetto mentre le scale sono in marmo quella dal piano terra al piano primo e in battuto di cemento quella dal piano primo al piano sottotetto; la mansarda ha pavimentazione in cotto.

Al piano primo lato cortile è presente un ampio terrazzo coperto con tetto piano (soletta in calcestruzzo intonacata nell'intradosso, impermeabilizzata con guaina bitumata nell'estradosso), pilastri in calcestruzzo intonacato e ringhiere in ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica; sottostante il terrazzo al piano terra, con corrispondenza di sagoma, è presente portico con muretti perimetrali di chiusura e varco verso il cortile, pavimentazione ceramica, pilastri in calcestruzzo intonacato, allineati a quelli del piano primo; il cortile è adibito a giardino con camminamenti in prossimità dei bassi fabbricati lato sud in battuto di cemento, così come la zona prospiciente l'abitazione e la zona d'ingresso carraio lato nord. Sul davanti dell'abitazione, è presente una piccola copertura sul piano terra a struttura portante lignea e manto in coppi.

I bassi fabbricati sono in muratura con finitura ad intonaco, infissi in legno e/o in ferro, coperture a struttura lignea e manto in lastre ondulate di fibrocementoamianto, lattonerie in metallo; anche i camini sono in fibrocementoamianto. Nel locale ad uso tavernetta è presente un camino/forno a legna con strutture esterna in muratura in blocchi di cls. A lato del forno è presente una tettoia provvisoria a struttura metallica e lastre ondulate in metallo ad uso legnaia. Il portico lato autorimessa è parzialmente delimitato da ringhiere in ferro battuto. Il cancello carraio è in metallo di tipo automatizzato. Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana per i bagni e la cucina e ad intonaco per le restanti stanze, mentre le finiture esterne sono ad intonaco a tinta bianca/rosa. A livello impiantistico, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori posti in nicchia nei sottofinestra; in cucina/soggiorno è presente un camino a legna.

Come indicato in perizia , le coperture e camini dei bassi fabbricati in lastre di fibrocementoamianto sopra indicati , sono apparentemente non danneggiati e in buono stato conservativo e quindi, attualmente non pericolosi per la salute pubblica. Sarà comunque onere del compratore , considerata anche la loro vetustà (oltre 50 anni) , una accurata valutazione sugli interventi da effettuare al fine di evitare il rilascio di fibre aerodisperse nell'ambiente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come specificato in perizia non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto uso ed abitazione e non esistono formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, sui beni immobili oggetto di esecuzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dai debitori .

REGOLARITÀ EDILIZIA e CATASTALE

Come indicato in perizia ,” **risultano difformità** rispetto alle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio Territorio ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie agli atti degli archivi edilizi comunali quali **la demolizione/costruzione di tramezzature per diversa distribuzione di spazi interni al piano terra, primo e sottotetto, lo spostamento di 4 finestre al piano terra e primo in facciata lato cortile, la realizzazione di un nuovo portico a ridosso dell'autorimessa, l'ampliamento del basso fabbricato ad uso tavernetta, la realizzazione di un ricovero attrezzi in cortile; inoltre, il balcone lato cortile risulta realizzato difformemente rispetto alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune (Concessione n. 236 del 13/10/1982 .**

Non avendo riscontrato pratiche edilizie relative alle opere rilevate in difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio Territorio ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie agli atti degli archivi edilizi comunali, in particolare la Concessione n. 236 del 13/10/1982, è stata verificata la sanabilità delle opere in contraddittorio con l'ufficio tecnico del Comune di Morano sul Po. Le difformità riscontrate risultano compatibili con le norme di PRG vigente sia al tempo della realizzazione dell'abuso che con quello vigente, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle Norme di Piano, configurandosi quindi come abusi edilizi sanabili. Risulta, quindi, necessario presentare pratica edilizia in sanatoria, Permesso di Costruire”

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po al foglio 7 particella 271 sub. 1 (immobile 1), foglio 7 particella 271 sub. 2 (immobile 2). E' stata solamente aggiornata la toponomastica in quanto il numero civico risultava errata (n.34 anziché n.38). La richiesta è stata trasmessa via PEC in data 17.02.2023 (prot. ingresso Agenzia Entrate n.20310 del 20.02.2023) ed è stata approvata in data 27.02.2023 .

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Per gli immobili

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad iva

PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: 36.071,00 (Euro).
(tretaseimilaesettantunoeuro//00)

Offerta minima pari al 75% del prezzo base : 27.054,00 (Euro).
(ventisettemilaecinquantaquattroeuro//00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00(euro)
(milleeuro//00)

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno 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 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 dovrà essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

1) L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, 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 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato e, precisamente: **sagliop@odcec.legalmail.it**.

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 contenere:

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

- l'offerta potrà essere presentata anche da un procuratore legale per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c., ult. comma; in questo caso è necessaria una procura notarile o procura generale autenticata. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.
- l'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione 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. In caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 D.M. 32/2015.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “ Proc. Esecutiva n. 109/2022 R.G.E., lotto unico , versamento cauzione”, dovrà essere effettuato sul conto intestato a PROC.ESEC.N.109/2022, codice IBAN n. IT32B050342260000000015485, in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l’udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. . 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 (www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla 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 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.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 12/03/2025 al 18/03/2025 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno .

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

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

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
 - il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.
- Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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

AGGIUDICAZIONE

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

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

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).

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.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

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.. 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 fondiari o 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 entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante importo che sarà quantificato dal

Professionista sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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.

Il Custode nominato fornirà ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviarlo agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima. Organizzerà le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rilevare se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (dalle ore 9,00 alle ore 19,00).

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, Dott. Paolo SAGLIO , con studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 (e-mail: info@studiosaglio.it; Tel.: 0142.455805 – 335 6572592).**

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

*** **

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione sul portale www.asteanunci.it di avviso, perizia, ordinanza, foto ed eventuali planimetrie;
- pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie in linea s.p.a., tramite "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Subito.it.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama e nelle disposizioni e circolari successive depositate nel fascicolo telematico.

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

Casale Monferrato , 09/01/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo SAGLIO