

TRIBUNALE DI VERCELLI

1° Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Simonetta Rossi del Foro di Vercelli, c.f. R555NT62E69B885H, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., in data 19.11.2024 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 26/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 e 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **09 APRILE 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.garavirtuale.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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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 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 degli artt. 17 e 40 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, e successive modificazioni e integrazioni.

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 cpc, comma 10, 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 UNO è formato dai seguenti beni, posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1):

- Bene 1 - Fabbricato civile ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 388;
- Bene 2 - Fabbricato agricolo ubicato a Calliano (AT) - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 389;

* * *

Bene 1 - L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO. Le facciate dell'edificio principale ad uso abitativo sono orientate a Nord, Sud ed Est mentre la facciata ad Ovest è in aderenza ad un altro fabbricato, l'immobile risulta pertanto libero su tre lati.

L'epoca di costruzione si colloca tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900.

La struttura portante è in muratura con mattoni pieni e gli orizzontamenti sono in parte a botte e in parte con struttura in putrelle e voltini.

L'abitazione si sviluppa su tre livelli, un livello interrato, dove trovano spazio le cantine, un piano terra e un piano primo ad uso abitativo.

Annessi al piano terra, sul fronte nord, si trovano un locale di sgombero e una tettoia; all'interno del cortile di proprietà è presente un secondo fabbricato di due piani fuori terra, di pertinenza dell'unità principale, utilizzato come locale di sgombero e ripostiglio, il piano primo originariamente era un fienile.

Il tetto è a falde e ha struttura portante in legno con manto di copertura in laterizio, è stato rifatto nel 2004 come indicato da DIA 28-04 del 04.05.2024.

Le pareti interne ed esterne sono intonacate, i pavimenti sono: al piano terra in graniglia e presentano notevoli segni di umidità di risalita, mentre al piano primo, nella zona maggiormente utilizzata dalla famiglia, sono in ceramica.

I serramenti, in legno con vetro singolo, sono probabilmente originari dell'epoca di costruzione della casa, le porte interne sono in legno e vetro e i portoncini d'ingresso non sono blindati.

L'impianto di riscaldamento è presente ma la caldaia non è a norma, l'impianto elettrico non è certificato.

L'abitazione viene riscaldata principalmente con stufe a legna.

E' presente anche un boiler per l'acqua calda sanitaria ubicato in un bagno al piano primo.

E' presente un locale sottotetto accessibile dal bagno al piano primo.

Il fabbricato originario, quasi certamente, ospitava due nuclei familiari, lo dimostrano le due porte di ingresso e le doppie scale, successivamente è stato unito in un'unica unità immobiliare.

E' evidente che la porzione di fabbricato posta ad est ha subito una ristrutturazione probabilmente intorno agli anni 1970/1980 ma non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio edilizio del Comune.

Il locale di sgombero adiacente all'immobile è un locale a tutta altezza senza partizioni interne, a pianta libera utilizzato per il ricovero dei mezzi agricoli, ha struttura in muratura e tetto ad una falda con struttura lignea, il pavimento è in battuto di cemento.

Il locale di sgombero e il ripostiglio ubicati nel cortile hanno struttura in muratura portante e orizzontamenti in putrelle e voltini, inizialmente il piano primo nasceva come un fienile e

successivamente, nel corso del tempo, la porzione di facciata nord è stata chiusa per ricavarne un locale di sgombero. Piano primo e piano terra non sono collegati, si accede al piano primo attraverso una scala a pioli da utilizzare all'occorrenza.

Il lotto su cui sorgono gli immobili è di pertinenza dell'abitazione, insiste su di esso una servitù di passaggio, non trascritta, a favore del mappale 389, mappale su cui sorge il ricovero attrezzi agricoli, sempre di proprietà dell'esecutato; tale mappale, infatti, non ha altri accessi se non il passo carraio/pedonale posto al civico 38 di Via Scurzolengo.

Bene 2 - L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Calliano Monferrato, località San Desiderio, alla periferia del centro abitato, si accede all'immobile attraverso il passo carraio/pedonale ubicato su una strada sterrata che si dirama dalla SP38 ASTI-CASORZO; per accedere al Mappale 389 si deve attraversare il mappale 388 sempre di proprietà dell'esecutato. Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada.

La tettoia ad uso ricovero attrezzi agricoli ha struttura portante in cemento armato e tamponamenti su tre lati in laterizio, la struttura del tetto è lignea mentre il manto di copertura da licenza edilizia n. 28 del 1976 è dichiarato in amianto, l'esecutato in fase di sopralluogo ha dichiarato di aver bonificato l'amianto sostituendo il manto con lastre in cemento ecologico ma non sono state reperite pratiche edilizie relative ai suddetti lavori, pertanto è necessario analizzare le lastre per poter capire la tipologia di materiale.

Il mappale 389 non ha accessi diretti dalla strada se non il passo carraio/pedonale posto al civico 38 di Via Scurzolengo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Simona Picco, datata 10.11.2024 che qui integralmente si richiama.

* * *

LOTTO DUE è formato dai seguenti beni, posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1):

- Bene 3 - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 69
- Bene 4 - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 291
- Bene 5 - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 356
- Bene 6 - Terreno ubicato a Calliano (AT) - SP 38 - Via Scurzolengo 38 – foglio 1, mapp. 240

* * *

I terreni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Calliano Monferrato località San Desiderio Via Scurzolengo 38 - SP38 ASTI- CASORZO; sono situati nelle vicinanze del mappale su cui si sviluppa l'abitazione dell'esecutato; sono terreni agricoli tipo seminativo; sono terreni in pendenza viste le caratteristiche del territorio.

* * *

Identificazione catastale

LOTTO UNO: Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto dei Fabbricati del Comune di Calliano (AL):

Bene 1 foglio 1, part. 388, cat. A3, Classe U, Consistenza 15 Vani, superficie catastale 448 mq, Rendita € 457,00, piano S1-T-1;

Bene 2 foglio 1, part. 389, cat. D10, Rendita € 148,40, piano T;

LOTTO DUE: Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto dei Terreni del Comune di Calliano (AL):

Bene 3 - foglio 1, part. 69, qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 1060 mq, Reddito dominicale € 6,30, Reddito agrario € 4,11;

Bene 4 - foglio 1, part. 291, qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 1065 mq,

Reddito dominicale € 6,33, Reddito agrario € 4,13;

Bene 5 - foglio 1, part. 356, qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 2000 mq, Reddito dominicale € 11,88, Reddito agrario € 7,75;

Bene 6 - foglio 1, part. 240, qualità seminativo, Classe 2, superficie catastale 11576 mq, Reddito dominicale € 38,86, Reddito agrario € 26,90;

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Simona Picco, datata 10.11.2024 che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

LOTTO UNO

Bene 1 - Il mappale su cui insistono i fabbricati identificati al Foglio 1, Mappale 388, confinano a Nord con i Mappali 323 e 75, ad Est con il Mappale 389 facente parte del compendio pignorato, a Sud con il mappale 69 facente parte del compendio pignorato, e ad Ovest con i Mappali 297 e 338.

Bene 2 - Il mappale su cui insiste il fabbricato identificato al Foglio 1, Mappale 389, confina a Nord con il Mappale 75, ad Est con il Mappale 74, a Sud con il mappale 69 facente parte del compendio pignorato e ad Ovest con il Mappale 388.

LOTTO DUE

Bene 3 - Il mappale 69 confina a Nord con il Mappale 388 e 389 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Est con il Mappale 356 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Ovest con il Mappale 291 di proprietà dell'esecutato e a Nord-Ovest con i Mappali 297,71,296

Bene 4 - Il mappale 291 confina a Nord-Est con il Mappale 69 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Est con il Mappale 356 di proprietà dell'esecutato, a Sud-Ovest con il Mappale 240 di proprietà dell'esecutato e la SP38, a Nord-Ovest con il Mappale 296

Bene 5 - Il mappale 356 confina a Nord-Est con i Mappali 74 e 272, a Sud-Est con il Mappale 357, a Sud-Ovest con il Mappale 240 di proprietà dell'esecutato, a Nord-Ovest con i Mappali 291 e 69 di proprietà dell'esecutato

Bene 6 - Il mappale 240 confina a Nord con i Mappali 291,356,357,293, ad Est con una strada vicinale, a Sud con i Mappali 56,68,284,67,66, a Ovest con la SP38

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Simona Picco, datata 10.11.2024 che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

LOTTO UNO

Bene 1 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 2 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

LOTTO DUE

Bene 3 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sul mappale 69 è ubicata una porzione della strada sterrata che collega la SP38 all'accesso carraio del Mappale 388 di

proprietà dell'esecutato.

Bene 4 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Sul mappale 291 è ubicata una porzione della strada sterrata che collega la SP38 all'accesso carraio del Mappale 388 di proprietà dell'esecutato.

Bene 5 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 6 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di stima nell'ambito della zonizzazione del P.R.G Comunale rientrano nelle AREE a DESTINAZIONE AGRICOLA e sono normate dagli articoli 40 e successivi delle Norme Tecniche di Attuazione.

* * *

Stato conservativo

LOTTO UNO

Bene 1 - Lo stato conservativo dell'immobile è degradato sia al piano terreno che al piano primo.

L'esecutato e la sua famiglia occupano solo alcune stanze del piano terra e del piano primo mentre le stanze non abitate vengono utilizzate come deposito e pertanto non sono riscaldate.

Sono presenti evidenti segni di umidità sia sulle pareti che sul pavimento del piano terra dovuti ad umidità di risalita e alla scorretta conduzione dell'immobile in quanto molte zone, come anzidetto, non sono riscaldate e risultano molto umide.

Al piano primo la camera da letto con bagno posta nella zona ovest presenta evidenti macchie sul soffitto causate da infiltrazioni provenienti dal tetto.

Il tetto, come da pratica comunale DIA 28-04, è stato completamente rifatto nel 2004, pertanto, non si può attestare con certezza se le macchie risalgano a prima o dopo i lavori di rifacimento della copertura.

E' presente l'impianto di riscaldamento che è alimentato da una caldaia a gas posta nel ripostiglio dietro al locale cucina al piano terra, ma l'esecutato utilizza per il riscaldamento degli ambienti principalmente stufe a legna.

La caldaia non è a norma.

L'impianto elettrico non è certificato.

I serramenti sono in legno con vetro singolo.

Bene 2 - Lo stato conservativo della tettoia è discreto, da progetto edilizio il manto di copertura dichiarato è in amianto, l'esecutato dichiara di averla sostituita nel corso degli anni con un manto di copertura in cemento ecologico, non sono state reperite pratiche edilizie o documenti che attestino la bonifica dell'amianto pertanto occorrerà verificare attraverso l'analisi delle lastre la tipologia di materiale e l'eventuale smaltimento e rifacimento dello stesso.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Arch. Picco Simona, datata 10.11.2024 che qui integralmente si richiama.

* * *

Regolarità edilizia:

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Arch. Picco Simona, datata 10.11.2024 che

qui integralmente si richiama,

LOTTO UNO

Bene 1 - costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile in quanto è stato realizzato nel periodo tra la fine del 1800 e i primi anni del 1900; l'unica pratica edilizia reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Calliano Monferrato è la DIA 28-04 del 04.05.2004 per il rifacimento del tetto del fabbricato abitativo, intestata a *****.

Bene 2 - La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Calliano Monferrato sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- LICENZA DI COSTRUZIONE n. 129 del 03/11/1976 relativa a Nuova costruzione di porticato, intestata a *****

- DIA 08/04 del 10.02.2004 relativa a realizzazione muro di contenimento, intestata a *****

Lo stato dei luoghi rispetta la planimetria catastale, mentre per quanto riguarda la conformità con la pratica edilizia si evidenzia che la campata più a nord risulta essere più stretta di circa 1.20 m.

* * *

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

* * *

Stato di occupazione:

LOTTO UNO: L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

LOTTO DUE: Sui terreni insiste un contratto di affitto di fondo rustico

* * *

LOTTO UNO

Prezzo base: € 96.000,00 (Euro novantaseimila/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 72.000,00 (Euro settantaduemila/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

LOTTO DUE

Prezzo base: € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 18.750,00 (Euro diciottomilasettecentocinquanta/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

* * *

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 del Gestore incaricato www.garavirtuale.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 08.04.2025**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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: simonetta.rossi@pec.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 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 e, ove coniugato, il regime matrimoniale; (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 minorene, 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 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**;

- 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**). **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;

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'offerente dovrà allegare 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.

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- 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”);
- 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.
- 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). 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.;
- 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’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.

* * *

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. 26/2024 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT 22 E 06230 22601 000046978135**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 26/2024 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 dal professionista delegato 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 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) e che conseguentemente debba essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.**

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

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- 1. perviene oltre il termine sopra stabilito;**
- 2. è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;**
- 3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore www.garavirtuale.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 gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute 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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore www.garavirtuale.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 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 09.04.2025 al 14.04.2025 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.garavirtuale.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**; 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.

*** **

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, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione 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. Simonetta Rossi, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: simonetta.rossi@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582; Fax: 0142.782884).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it.
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram, comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "La Stampa" edizione di Vercelli.

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

Casale Monferrato, lì 23.01.2025

Il Professionista Delegato
avv. Simonetta Rossi