

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D6430, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 18.01.2022 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Maria Elena Ballarini, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 43/2021 R.G.E.** (poi sostituita dalla nuova ordinanza del 27.01.2022) a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **17 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.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

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

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

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

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA

RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO per la piena proprietà dei seguenti beni,

Bene 1 – Appartamento ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza, piano S1-T-1.

Trattasi di unità abitativa, avente caratteristiche di "villetta", costruita nei primi anni del 1950 con destinazione abitativa del custode dell'intero compendio immobiliare comprensivo di capannone e locali accessori ad uso agricolo (Ente Nazionale Risi), libera su 4 lati, edificata su due piani fuori terra più piano interrato situato nel Comune di Borgo San Martino.

Bene 2 – Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza 1, piano T-1.

Trattasi di immobile commerciale costruito nei primi anni del 1950 ad uso commercio agricolo (Ente Nazionale Risi), ristrutturato e convertito negli anni 90' ad esposizione, uffici e vendita di arredamenti per interni, libera su 4 lati ed edificato su due piani fuori terra avente cortile esclusivo.

L'unità commerciale è formata da blocchi immobiliari di diverse forme ed altezze, formanti un unico corpo, comunicanti internamente tra loro, e destinati dalla ditta esecutata per la propria attività con locali ad uso magazzino, uffici direzionali ed esposizione mobili.

Bene 3 – Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Bene 4 – Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Bene 5 – Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Bene 6 – Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana attualmente incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Bene 7 – Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL), Strada Casale Valenza.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura piana su cui insiste la strada di accesso in asfalto ai beni 1 e 2. Le parti residuali della strada attualmente destinate ad incolto/prato con presenza di bassa vegetazione spontanea.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Zatti Andrea depositata in data 07.12.2021 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

* * *

I beni pignorati risultano censiti

al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgo San Martino (AL):

Bene 1 - Foglio 6, p.lla 459, cat. A4, classe 3, consistenza 5, superficie 140 mq, rendita € 224,66, piano S1-T-1, Strada Casale Valenza;

Bene 2 - Foglio 6, p.lla 418, graffato 457 sub. 1, cat. D8, rendita € 14.667,37, piano T-1, Strada Casale Valenza 1;

e al Catasto dei Terreni del Comune di Borgo San Martino (AL):

Bene 3 – Foglio 6, p.lla 24, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1110 mq, Reddito dominicale € 18,92, Reddito agrario € 10,03, Strada Casale Valenza;

Bene 4 - Foglio 6, p.lla 733, Qualità seminativo irriguo, Classe 4, Superficie 9380 mq, Reddito dominicale € 99,31, Reddito agrario € 60,55, Strada Casale Valenza;

Bene 5 - Foglio 6, p.lla 686, Qualità bosco ceduo, Classe U, Superficie 700 mq, Reddito dominicale € 1,08, Reddito agrario € 0,14, Strada Casale Valenza;

Bene 6 - Foglio 6, p.lla 25, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie 1340 mq, Reddito dominicale € 22,84, Reddito agrario € 12,11, Strada Casale Valenza;

Bene 7 - Foglio 6, p.lla 61, Qualità orto irriguo, Classe 2, Superficie 2100 mq, Reddito dominicale € 71,04, Reddito agrario € 36,88, Strada Casale Valenza.

CONFINI

Bene 1 – Fabbricato civile ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini al C.T. della particella 459 del Fg. 6 di Borgo San Martino sono: Nord, Sud, Est e Ovest in ragione del mappale 418 (cortile esclusivo del mappale 457).

Bene 2 - Fabbricato commerciale ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza 1

I confini al C.T. delle mappale 457 graffato con il mappale 418 del Fg.6 sono: a nord con la strada provinciale Casale-Valenza, a Est con il mappale 733, a sud con i mappali 733 e 686 e ad Ovest con il mappale 22.

Bene 3 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini del mappale 24 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 733, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 25.

Bene 4 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini del mappale 733 del foglio 6 sono: a Nord con la strada statale, ad est con la strada comunale, a sud con la strada comunale ed a Ovest con i mappali 24,686, 457 e 418.

Bene 5 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini del mappale 24 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 457, ad est con il mappale 733, a sud con i mappali 697, 696, 27, 295, 28,31 ed a Ovest con il mappale 44.

Bene 6 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini del mappale 25 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 24, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 61.

Bene 7 - Terreno ubicato a Borgo San Martino (AL) – Strada Casale Valenza

I confini del mappale 61 del foglio 6 sono: a Nord con il mappale 733, ad est con il mappale 25, a sud con la strada comunale ed a Ovest con il mappale 26.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Zatti Andrea depositata in data 07.12.2021 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

Situazione urbanistica e catastale

Come si evince nella relazione del geom. Zatti Andrea depositata in data 07.12.2021 presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama,

Bene 1 non sussiste corrispondenza catastale in quanto si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per apertura porta al piano terreno. Risulta anche difforme la scala esterna di accesso all'immobile posta sul lato est. Inoltre è stata realizzata una tettoia aperta a copertura della stessa scala esterna posta sul lato est così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia.

Si precisa che tale tettoia non potrà essere regolarizzata in quanto l'unità risulta individuata nel PRG vigente come area agricola di tipo "E2" inedificabile in quanto ricompresa all'interno

della fascia di rispetto stradale di m.50 per lato.

Le difformità interne potranno invece essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Alessandria.

Si precisa che per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 2.500,00.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 650,00.

Bene 2 non sussiste corrispondenza catastale in quanto si riscontrano difformità, per diversa distribuzione degli spazi interni, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia.

Tali difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Alessandria.

Il fabbricato commerciale pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica anche se rientrante nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). **Per la stesura delle pratiche di redazione APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 500,00.**

Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". **Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 5.000,00.**

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". **Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 1.000,00.**

Bene 3 non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 50,00.

Bene 4 non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Sulla porzione di mq. 300 su cui insiste il sedime della strada di accesso, lo scrivente ritiene necessaria l'identificazione catastale dell'area in oggetto, mediante presentazione al catasto Terreni di tipo mappale con procedura pregeo e successiva costituzione di area urbana al catasto fabbricati con procedura Docfa.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 50,00.

Per la stesura pratica relativa alla identificazione dell'area di accesso in asfalto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 1.500,00, la cui quota riferita al presente mappale è di € 750,00.

Bene 5 non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è Bosco ceduo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". **Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 50,00.**

Bene 6 non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Infatti la qualità di coltura censita al C.T. è seminativo irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali". **Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 50,00.**

Bene 7 non sussiste corrispondenza catastale, in quanto non vi è corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e lo stato dei luoghi.

Sulla porzione di mq. 600 su cui insiste il sedime della strada di accesso, lo scrivente ritiene necessaria l'identificazione catastale dell'area in oggetto, mediante presentazione al catasto Terreni di tipo mappale con procedura pregeo e successiva costituzione di area urbana al catasto fabbricati con procedura Docfa.

Sulla porzione residua alla strada di accesso la qualità di coltura censita al C.T. è orto irriguo, mentre allo stato dei luoghi si presenta come incolto/prato. Occorre quindi presentare al Catasto Terreni mod. 26 per cambio di coltura.

Si riscontrano irregolarità catastali come meglio descritte nel capitolo "Dati Catastali".

Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 50,00.

Per la stesura pratica relativa alla identificazione dell'area di accesso in asfalto, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 1.500,00, (come già riportato al punto "precisazioni" del bene 4), la cui quota riferita al presente mappale è di € 750,00.

Stato di occupazione

I beni immobili pignorati risultano tutti liberi. A seguito di richiesta presso i competenti uffici, si è accertato che i beni non sono assoggettati a nessun contratto di locazione.

Regolarità edilizia

Bene 1, risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Bene 2, risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Bene 3, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Bene 4, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Bene 5, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Bene 6, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

Bene 7, trattandosi di terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

* * *

A differenza di quanto indicato in perizia circa l'assoggettamento o meno della vendita a IVA, si precisa che da informazioni assunte dal commercialista della debitrice:

– I fabbricati di civile abitazione, elencati al punto Bene 1, sono esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 n.8 bis D.P.R. 633/72;

– I fabbricati commerciali, di cui al punto Bene 2, sono esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 n.8 ter D.P.R. 633/72, salvo che il cedente, nell'atto di cessione manifesti espressamente l'opzione per l'assoggettamento all'IVA;

L'aliquota IVA, se dovuta, è del 22%.

Nel caso di opzione per l'assoggettamento ad IVA:

a) se il concessionario è un'impresa si avrebbe, però, la fatturazione in Reverse Charge. Sotto l'aspetto finanziario l'incasso sarebbe sostanzialmente uguale, ma eviterebbe eventuali problemi pro-rata;

b) se il cessionario invece è un privato si avrebbe la fatturazione con IVA al 22%;

– Per quanto riguarda i terreni elencati ai punti Beni 4-5-6-7, occorre distinguere tra terreni agricoli e terreni edificabili:

a) i terreni agricoli sono esclusi dall'IVA e soggetti all'imposta di registro.

b) i terreni edificabili sono soggetti ad IVA al 22%.

* * *

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 99.795,00 (Euro novantanovemilasettecentonovantacinque/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 74.847,00 (Euro settantaquattromilaottocentoquarantasette/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 16.04.2025**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

4) **Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32/2015**, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente; (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice

Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- **l'offerta potrà essere anche presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

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

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

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta**);

- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

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

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

* * *

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva n.43/2021 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT29 G 06230 22601 000046682788**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 43/2021 R.G.E., LOTTO N.____, versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.

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 www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 17.04.2025 al 22.04.2025 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.astetelematiche.it l'offerta con il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

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

dell'offerta.

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

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

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

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

* * *

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 43/2021 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * *

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal

professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * *

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

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

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteanunci.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e Kijiji.it – Gruppo eBay.
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Monferrato".

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

Casale Monferrato, lì 29.01.2025

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro