

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA, 6
16033 - CASALE MONF. (AL)
TEL. 349/8748706 FAX 0142/424899
RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 156/2022

* * *

QUARTO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO N. 2

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Giuliani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, con ordinanza di delega in data 12.03.2024, comunicata in data 12.03.2024 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 156/2022 R.G.E.

Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c., visto l'esito delle precedenti aste del 9.7.2024, 8.11.2024, 21.02.2025, e visto il provvedimento del G.E. del 3.3.2025

AVVISA

che il giorno **23.05.2025 ore 15:30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili costituenti il lotto n. 2 di esecuzione, dei quali si riporta in sintesi la descrizione, dopo averla ripresa dalla perizia redatta dal perito estimatore, Ing. Chiara Maffei, che deve essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 2:

In Comune di Caresanablot via Torino n.10, complesso residenziale composto da villetta unifamiliare di due piani fuori terra, comprensiva di soggiorno, cucina, servizio igienico e zona fitness al piano terra, due camere da letto, cabina armadio, bagno, terrazzo al piano primo, (bene n. 3), una tettoia aperta con locale deposito/garage e lavanderia al piano terra (bene n. 4) e da una piscina interrata e relativi locali accessori (bene n. 5); il compendio è dotato di cortile e giardino pertinenziale con doppio accesso carraio/pedonale da via Torino civico 10 e carraio da via Valsesia.

Gli immobili 3 e 4 (villetta e tettoia pertinenziale) sono divisi dall'immobile 5 (piscina e locali accessori) da muro di separazione in blocchi splittati di cemento dotato di portoncino pedonale in metallo.

Descrizione catastale

Quanto sopra descritto è così censito: Nuovo Catasto Urbano, Comune di Caresanablot
Immobile n. 3: Foglio 8, particella 167 sub 7, categoria A/2, Classe U, consistenza 7,5 vani, rendita € 697,22, superficie catastale: mq 219 mq escluse aree scoperte 205 mq;
Indirizzo Via Torino 10, descrizione abitazione di tipo civile; piano T-1

Immobile n. 4: Foglio 8, particella 167 sub 8, categoria C/7, Classe 2, consistenza 53



mq, rendita € 32,85, superficie catastale 48 mq; Indirizzo Via Torino 10, descrizione tettoia aperta – piano T;

Immobile n. 5: Foglio 8, particella 300, categoria C/2, Classe U, consistenza 29 mq rendita € 47,93, superficie catastale 73 mq; Indirizzo Via Torino 10, descrizione locale di deposito.

Confini

Dalla perizia:

Immobile n. 3: Foglio 8 part. 167 sub. 7; a nord: part. 300; ad est: part. 301; a sud: part. 252, ad ovest: part. 253

Immobile n. 4: Foglio 8 part. 167 sub. 8; a nord: part. 300; ad est: part. 301; a sud: part. 167 sub 7, ad ovest: part. 300, 167 sub 7

Immobile n. 5: Foglio 8 part. 300; a nord: part. 284; ad est: part. 301; a sud: part. 167, ad ovest: part. 253

Stato di conservazione degli immobili

Dalla perizia: *“I locali degli immobili si presentano arredati e in ottime condizioni manutentive (...)” Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica, linea telefonica, linea del gas metano. ”.*

Stato di occupazione dell’immobile

Il lotto n. 2 è occupato in forza di contratto di occupazione temporanea stipulato con la procedura esecutiva, previa autorizzazione del G.E., e risolutivamente condizionato all’aggiudicazione del lotto.

Parti comuni

L’unità immobiliare di cui trattasi non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

Situazione catastale

Quanto alla corrispondenza catastale, il perito stimatore ha evidenziato che *“Dal sopralluogo in sito non risultano difformità né rispetto alla planimetria catastale agli atti dell’Ufficio Territorio né rispetto alle autorizzazioni agli atti degli archivi edilizi comunali, ad eccezione per alcune tramezzature non più realizzate nel bagno e nella cabina armadio e di un lucernario di accesso in copertura non più realizzato nella camera matrimoniale al piano primo della villetta. A seguito di contraddittorio con l’Ufficio Tecnico comunale, conclusosi in data 05.12.2023, trattandosi di opere non realizzate che non modificano i conteggi urbanistici come approvati nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, è necessario semplicemente comunicare lo stato di consistenza finale al Comune di Caresanablot con contestuale deposito della planimetria catastale aggiornata presso l’ufficio Territorio di Vercelli. Sarà quindi nei prossimi giorni presentata dallo scrivente comunicazione al Comune di Caresanablot, fornendo successivo riscontro alla procedura con deposito della pratica catastale approvata”.*

Nella appendice del 23.12.2023, il perito stimatore ha dato atto di aver depositato in data 11.12.2023 allo sportello telematico GeotecSUE del Comune di Caresanablot la pratica di CIL n. 0075820230000000707, protocollata al n.0004996 in data 11/12/2023, riportata all’allegato A alla presente Appendice 1 al Rapporto di Stima.

Sempre con riferimento all'immobile n. 3, avendo rilevato in sede di sopralluogo difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Caresanablot e stante la non corrispondenza della consistenza dei beni alla documentazione catastale agli atti, il perito ha presentato pratica catastale DOCFA di aggiornamento della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati.

Nell'appendice, il perito ha dato atto che in data 12.12.2023 è stata predisposta e depositata presso lo sportello telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate la relativa pratica di DOCFA n. 2023VC0048831, approvata in data 22.12.2023, riportate come Allegato C alla presente Appendice 1 al Rapporto di Stima.

Situazione urbanistica ed edilizia

Destinazione urbanistica: *"A livello urbanistico, tavola 3 "Soluzioni di progetto – Suolo urbanizzato, urbanizzando e limitrofo: destinazioni d'uso e vincoli", il P.R.G. di Caresanablot classifica le aree afferenti agli immobili oggetto di esecuzione come "Aree per usi industriali, artigianali o commerciali - esistenti" di cui all'art. 36 delle N.T.A".*


In relazione alle destinazioni proprie ed alla destinazioni ammesse, si rimanda alla perizia.

Regolarità edilizia:

Gli immobili sono stati realizzati dopo il 2.9.1967. Nello specifico, l'immobile 3 è stato costruito negli anni 2003-2007, l'immobile 4 e l'immobile 5 parte (locale deposito) sono stati costruiti negli anni 1976-1978 mentre l'immobile 5 parte (piscina) è stato costruito negli anni 2008-2010.

Si riportano gli estremi delle seguenti pratiche edilizie, come indicate dal perito stimatore:

- Permesso di Costruire n. 4/2003 del 27.10.2003 – Pratica edilizia n.2/2003 (costruzione fabbricato residenziale a servizio di attività artigianale) riferita all'immobile 3 oggetto di esecuzione;
- Permesso di Costruire n. 35/2004 del 22.11.2004 – Pratica edilizia n.20/2004 (modifiche interne ed esterne fabbricato residenziale a servizio di attività artigianale in variante al Permesso di Costruire n.4/2003) riferita all'immobile 3 oggetto di esecuzione;
- DIA n.73/2005 prot. n. 4046 del 28.12.2005 (manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso artigianale -nuove partizioni interne e integrazione servizio igienico- in via Torino, Caresanablot) riferita agli immobili 4, 5, 6 oggetto di esecuzione;
- DIA n.74/2005 prot. n. 4047 del 28.12.2005 (variante in corso d'opera -assestamento finale- al Permesso di Costruire n. 4/2003 del 27.10.2003 e al Permesso di Costruire a variante n.35/2004 del 22.11.2004 in via Torino n.6, Caresanablot) riferita all'immobile 3 oggetto di esecuzione;
- DIA n.1/2007 prot. n. 380 del 05.02.2007 (variante in corso d'opera -assestamento finale- al Permesso di Costruire n.4/2003, al Permesso di Costruire n.35/2004 del 22.11.2004 e alla variante con DIA presentata il 28.10.2005 in via Torino n.6, Caresanablot) riferita all'immobile 3 oggetto di esecuzione;
- DIA n. 14/2008 prot. n. 1703 del 21.05.2008 (nuova costruzione di piscina interrata e



basso fabbricato pertinenziale in via Torino n.6, Caresanablot) riferita all'immobile 5 oggetto di esecuzione;

- DIA n. 10/2010 prot. n. 1397 del 29.04.2010 (variante in corso d'opera alla DIA presentata il 21.05.2008 per nuova costruzione di piscina interrata e basso fabbricato pertinenziale in via Torino n.10, Caresanablot) riferita all'immobile 5 oggetto di esecuzione;

- SCIA n.14/2013 prot. 3001/2013 del 12.10.2013 (costruzione di muro di cinta e recinzione posto in opera per delimitare una porzione interna dell'area di proprietà da preservare alla privacy, piccole modifiche interne alla distribuzione interna dei locali pertinenziali, installazione sistema privato di videosorveglianza) riferita agli immobili 3 e 5 oggetto di esecuzione

Nel corso delle attività di integrazione delle ispezioni ipotecarie il perito stimatore ha visionato la nota di trascrizione del 29.07.1994 ai nn. 5381/4099 dell'atto di compravendita Rep. n. 62688 del 12.07.1994 nella quale sono state riscontrate inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 66/1976 del 01.04.1976 riferita all'immobile 4 e 6 oggetto di esecuzione;

- Concessione edilizia n. 15/1977 del 02.05.1977 riferita all'immobile 4 e 6 oggetto di esecuzione.

Dalla perizia: *"Si evidenzia comunque che lo stato di consistenza degli immobili 4 e 6 è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate per i due immobili successivamente alle due concessioni citate"*.

Infine, dalla perizia integrativa 26.2.2024: *"A completamento, in riferimento al capitolo 4 del Rapporto di Stima, nell'ambito delle ricerche in merito alla servitù, sono state riscontrate ulteriori due pratiche edilizie riferita all'immobile 4 e 6 oggetto di esecuzione:*

- Concessione edilizia n. 11/2001 del 08.05.2001;

- Concessione edilizia n. 20/2001 del 14.09.2001.

Dalla perizia integrativa 26.2.2024: *"Si evidenzia comunque che lo stato di consistenza degli immobili 4 e 6 è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate per i due immobili successivamente alle due concessioni citate"*.

* * *

Il prezzo base per il lotto esecuzione n. 2 è stabilito € 268.735,00 (euro duecentosessantottomilasettecentotrentacinque/00).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 2, è di **€ 201.552,00** (euro duecentounmilacinquecentocinquantadue/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00).

Il valore del bene da perizia è di € 637.000,00.

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.

* * *

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO



Provenienza

Le unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 sono così pervenute alla parte esecutata.

LOTTO n. 2

Il lotto è composto dall'immobile n. 3 (Foglio 8, particella 167, sub 7, A/2), l'immobile n. 4 (Foglio 8, particella 167, sub 8, C/7), l'immobile n. 5 (Foglio 8 particella 300, C/2, Via Torino 10).

Detti immobili sono pervenuti a parte esecutata per l'intero in forza di atto di compravendita del 12.07.1994 (rep. n. 62688) trascritto il 29.07.1994 ai n. 5381 reg. gen. e n. 4099 reg.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dal Ing. Chiara Maffei nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Trascrizioni

Sulle unità immobiliari costituenti il lotto n. 2 di esecuzione risulta trascritto il seguente atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vercelli rep. 2744 del 25.11.2022, trascritto in data 20.12.2022 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, al n. 11114 R.G. / n. 8785 R.P.

Sull'immobile di cui al Foglio 8 mappale 167, da cui sono originati i mappali 167 sub 8 (immobile 4), n. 300 (immobile n. 5), risulta trascritto contro un vincolo limitativo allo ius edificandi finalizzato al rilascio di concessione a costruire in forza di atto (n. rep. 36816) del 17.5.1988, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, al n. 4324 R.G. / n. 3226 R.P. in data 2.6.1988.

Iscrizioni

1) Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogato dal Notaio Sebastiano Astuto, rep. 95230/7034, del 21.12.2010, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.12.2010, ai numeri 9940 reg. gen e 1755 reg. part. di formalità sull'intera proprietà, tra gli altri, dei seguenti immobili nel Comune di Caresanablot (VC):

ex Foglio 8, particella 167, sub 2 ora Foglio 8, particella 167 sub 7 (immobile 3);

ex Foglio 8, particella 167, sub 3, ora Foglio 8, particella 167 sub 8 (immobile 4);

ex Foglio 8, particella 167, ora Foglio 8, particella 300 (immobile 5) e Foglio 8, particella 301 (immobile 6);

Trattamento fiscale della cessione

La parte esecutata (di cui si omette la denominazione) è persona giuridica e la vendita è soggetta ad IVA.

Si richiamano le disposizioni in vigore relativamente ai trasferimenti degli immobili (strumentali e non) al fine dell'applicazione delle imposte dirette.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, 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".

L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto n. 2, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 22.05.2025 (giorno antecedente il giorno dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offerta.mvp.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 dal Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, cioè 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.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del Professionista Delegato: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu.

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

dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al 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;

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare:

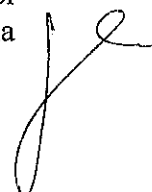
a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico (se disponibili: fax ed e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia codice fiscale rilasciato 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora è in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed allegati i suoi documenti. 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., allegandola all'offerta.

Se l'offerta è presentata a nome e per conto di persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), da uno dei genitori, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è presentata da persona interdetta, inabilitata o da un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà precisare la qualifica ed indicare anche i dati della società (denominazione – sede - codice fiscale - numero di iscrizione nel Registro delle Imprese), allegando certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed in poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di presentazione di offerta da parte di una ditta individuale dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto, ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali ed indirizzo);
- e) il referente della procedura, cioè il Professionista Delegato;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita (75% del prezzo base), a pena di inefficacia



dell'offerta stessa;

- h) l'indicazione del termine e delle modalità di versamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione (e non soggetto a sospensione feriale), con possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini della migliore offerta;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di almeno il 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile al quale ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile posta in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- o) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- p) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (e quindi, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. N. 227/2015);
- d) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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;
- g) se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; occorrerà altresì produrre copia dei patti che disciplinano il rapporto sociale;
- h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- i) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- j) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;
- k) 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 (di cui infra).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a " P.E.N.156/2022 DELEGA RGE TRIB.VC " alle seguenti coordinate bancarie Coord. IBAN: IT24-G-05034-22600-000000015795.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "R.G.E 156-2022 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 2, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente fissato per 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 D.P.R. n. 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 di Servizi Telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento dei bolli digitali”.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio di 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 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. che l’offerta telematica possa essere presentata unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa l’offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell’efficacia dell’offerta medesima.

L’offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo stabilito, o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Esame delle offerte.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.astetelematiche.it).

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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 necessariamente da 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.

Delibazione 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..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengano plurime offerte, offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore 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.. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni, dal 23.05.2025 sino alle ore 12,00 del 29.05.2025 termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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 all'aggiudicazione del bene, avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da

parte dei concorrenti.

Versamento del saldo prezzo

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è quello indicato nell'offerta, o in mancanza, nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); 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, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatogli dal professionista stesso).

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 ed art. 585 comma 4 c.p.c.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, ed in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice 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 alla 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.

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.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il credito fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo le

rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario, rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Giuliani, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinché il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

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

* * *

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Professionista Delegato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

Per ciascun lotto, il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- un'unica pubblicità dell'avviso di vendita, con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web www.astegiudiziarie.it e nel sito internet del Tribunale di Vercelli www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale www.asteanunci.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.it, e www.subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
5. pubblicazione in estratto sintetico dell'avviso di vendita, omissivo il nominativo del debitore, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul giornale locale LA STAMPA, Ed. di Vercelli, pagina locale, per una sola volta;

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Raffaella Giuliani con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail: raffaella.giuliani@libero.it pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Le richieste di visita, che non possono essere rese note a persona diversa dal Custode, devono essere formulate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verranno effettuate entro quindici giorni dalla richiesta.

Le visite si svolgono con modalità tali da garantire la riservatezza degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato Raffaella Giuliani del Foro di Vercelli, con studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail raffaella.giuliani@libero.it, pec: raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu).

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Raffaella Giuliani presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 06.03.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Raffaella Giuliani