

Avv. Camilla Cellerino
Via Mameli 11 - 15033 Casale Monferrato
Tel. 0142/781624

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2025 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Il sottoscritto avvocato Camilla Cellerino, Professionista delegato alla vendita e custode nella procedura esecutiva promossa da Banca del Piemonte Spa, letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15/01/2016, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sottoindicati si terrà la vendita senza incanto della piena proprietà degli immobili ricompresi nei seguenti lotti:

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO: in Comune di Vignale Monferrato costituito da 3 beni come segue:

BENE n. 1: comprende il fabbricato di Particella 326, che si eleva a due piano fuori terra oltre a porzione accessoria ad un piano fuori terra. Risulta composto da due vani al piano terra, e due vani al piano primo sottotetto, non collegati direttamente dall'interno, mentre il fabbricato accessorio risulta unico ampio vano, completa l'unità immobiliare il sedime di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 326, Categoria A4

L'immobile è libero da persone.

BENE n. 2: ampio fabbricato abitativo con porzione in corso di costruzione di Particella 328, che si eleva a tre piano fuori terra oltre a cantina e sedime pertinenziale, sul quale insiste inoltre un piccolo basso fabbricato accessori. Il fabbricato abitativo risulta così composto: Piano Terra: Ingresso/vano scala, soggiorno, cucina, tre ripostigli, wc, centrale termica, ampio locale di sgombero, autorimessa e portico. Piano Primo: Tre camere, balcone e wc sul vano scala verso il secondo piano. Piano secondo: Due locali sottotetto. Piano cantinato: Due locali cantina e piccolo infenot. La porzione in corso di costruzione risulta così composta: Piano Terra: locale con scala e portico. Piano Primo: Ampio locale soggiorno/sala da pranzo, cucina, disimpegno, bagno, due camere e balcone. Piano Secondo: Locale abitabile, locale sottotetto e balcone/terrazzino. I locali si presentano al rustico con divisori interni già realizzati ed intonacati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 328, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 328, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 20, Part. 328, Sub. 4, Categoria F3.

L'immobile è libero da persone.

BENE n. 3: terreni, in parte concessi in locazione e coltivati ed in parte incolti, così censiti al catasto terreni del comune di Vignale M.to:

Fg. 20, Part. 325, Qualità Bosco ceduo

Fg. 20, Part. 327, Porz. AA, Qualità Vigneto

Fg. 20, Part. 327, Porz. AB, Qualità Seminativo

Fg. 20, Part. 76, Qualità Bosco ceduo -
Fg. 20, Part. 77, Qualità Bosco ceduo
Fg. 20, Part. 80, Qualità Seminativo
Fg. 20, Part. 84, Qualità Seminativo
Fg. 20, Part. 85, Qualità Seminativo
Fg. 20, Part. 88, Qualità Bosco ceduo
Fg. 20, Part. 89, Qualità Bosco ceduo
Fg. 20, Part. 90, Qualità Bosco ceduo

MODALITA' DELLA VENDITA

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: Euro 393.300,00 (euro trecentonovantatremilatrecento/00)

OFFERTA MINIMA ACCETTABILE: Euro 294.975,00 (euro duecentonovantaquattromilanovecentosettantacinque/00)

OFFERTA IN AUMENTO: sull'offerta più alta nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: **Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

DATA E LUOGO DELLA VENDITA TELEMATICA il giorno 12/06/2026 alle ore 10.30 presso lo studio del professionista delegato in Casale M.to, via Mameli 11.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 procuratore speciale o di procuratore legale, ma in questo caso 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.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".

Il gestore della vendita è il Gruppo Edicom Spa.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 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.

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

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

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.32/2015, 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 salvo che il Giudice ordini l'incanto e/o siano decorsi 120 giorni dalla presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta deve contenere a pena di inammissibilità:

- 1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 3) le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, 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) o la Partita IVA.
- 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 5) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- 6) il termine e il modo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

- 7) l'importo versato a titolo di cauzione;

- 8) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 9) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 10) l'indirizzo di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- 11) il referente della procedura;
- 12) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale. In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (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, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se il soggetto offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare e dovrà essere allegata 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, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare e dovrà essere allegata 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 risulti la costituzione della società ed i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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 venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Vercelli. Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto nell'ordinanza di vendita.

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 **Proc. Esec. N. 36/2025 R.G.E. Delega al seguente IBAN IT09 P 05034 22600 000000016519** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esec. n. 36/2025 R.G.E. lotto unico versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio “pagamento dei 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.

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

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 di un mero presentatore.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore. E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 dal gestore incaricato. 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 partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

In ogni caso, ove siano 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 cpc, in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

La gara avrà la durata di sei (6) giorni dal 12/06/2026 al 18/06/2026 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata,

automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21/11/2007 n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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

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

Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) o 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 attuato dal custode, senza osservanza delle formalità di cui agli art. 605 eseguenti, 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.

* * * *

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Filippo Vandone e nella successiva integrazione da intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

L'esperto ha segnalato quanto segue:

- per il bene n. 1: “La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da quanto è stato possibile verificare presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignale Monferrato sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 7/81 del 09/05/1981 per il riattamento e ampliamento di fabbricato rurale ad uso attrezzi agricoli.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato alla CE 7/81. Nell'elaborato grafico viene rappresentato solamente il piano terra, ed il vano a nord raffigurato con ampia apertura sul lato ovest, mentre nella realtà presenta una finestra ed una apertura con basculante, inoltre presenta collegamento e/o passaggio con il locale di sgombero accessorio e con l'altro vano a sud che in realtà sono inesistenti.

Per quanto riguarda il locale di sgombero accessorio, questo viene indicato con dimensioni minori, avente una superficie pari a 36,00 mq, mentre è stato realizzato con dimensioni maggiori, lo stato dei luoghi ha una superficie di circa 54,00 mq. Pertanto è stato eseguito un ampliamento di circa 18,00 mq.

La regolarizzazione di tali difformità, essendo costituita da un ampliamento, potrà essere eseguita unicamente da soggetti coltivatori diretti e/o imprenditori agricoli, con la presentazione di un progetto in sanatoria ed il pagamento degli oneri di urbanizzazione e sanzioni. Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a circa € 5.000,00 comprensivi di rilievo, restituzione, progettazione, redazione e presentazione P.d.C. in sanatoria, corredato da elaborati grafici con particolari costruttivi, documentazione fotografica di contesto, relazione tecnica, relazione geologica e geotecnica, sanzioni e diritti di segreteria (oltre € 1.200,00), oneri fiscali di Legge, ecc.”. Di tali costi si è tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Per il bene n. 2: “Da quanto è stato possibile verificare presso l'ufficio tecnico del Comune di Vignale Monferrato sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione di costruzione n. 22 del 02/07/1981 per la trasformazione dell'attuale fienile, con rispettiva denuncia di inizio attività (DIA) n. 36/04 prot. n. 2117 del 08/06/2004.
- Concessione gratuita per opere edilizie n. 99 del 06/06/1985 per la trasformazione dell'attuale fienile.
- Autorizzazione di costruzione n. 92 del 21/03/1989 per il riuso di un rustico e ampliamento porticato esistente.

Tutte le pratiche sopra indicate riguardano la porzione in corso di costruzione, portici e balconi.

Per quanto riguarda la porzione in corso di costruzione sono state riscontrate alcune difformità dovute a variazioni della distribuzione degli spazi interni eseguite durante l'esecuzione dei lavori. Considerando che trattasi di opere che possono rientrare tra le tolleranze esecutive previste dal T.U. dell'edilizia e che per l'ultimazione delle opere ed ottenimento dell'agibilità sarà necessario presentare una pratica edilizia, tali difformità riscontrate non vengono considerate da regolarizzare, ma saranno oggetto di valutazione e variazione nei progetti successivi”.

Gli immobili ricadono tra le zone del PRGC del comune di Vignale Monferrato tra le "aree agricole di tipo E".

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

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

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

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

E) 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.

F) Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche e con le modalità e sui siti internet indicati dall'ordinanza di vendita.

G) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

H) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato in Casale Monferrato, via Mameli 11, presso il quale potranno anche essere assunte maggiori informazioni dal lunedì al venerdì dalle ore 15.00 alle 18.00 (tel. 0142/781624 - e-mail: avvocato.cellerino@gmail.com).

Casale Monferrato, 20/03/2026

Avv. Camilla Cellerino