

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2023
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA
Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c
SESTO ESPERIMENTO

La sottoscritta Avv. Daniela Lionetti (C.F.: LNTDNL72E54L750L), con studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, delegata dal Giudice delle Esecuzioni, alle operazioni di vendita di cui all'esecuzione immobiliare n. 110/2023; visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis cpc del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 12/06/2024,

CONSIDERATO

L'infruttuoso tentativo di vendere i beni pignorati per il prezzo base iniziale stabilito di € 60.480,00, poi ribassato ad € 45.360,00, poi ribassato ad € 34.020,00, poi ribassato ad € 25.515,00, poi ribassato ad € 19.136,25

AVVISA

Che il giorno 19/02/2026, ore 15,00, presso il proprio Studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili sotto descritti, in unico lotto e con le modalità di seguito precisate, per il prezzo base stabilito in € 14.352,19 (quattordicimilatrecentocinquantadue/19).

I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Francesco Bazzano in data 20/05/2024, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Carisio, Via P. Giovanni XXIII n. 3, tel. 0161858089, e-mail danielalionetti1@virgilio.it, ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

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 di formalità pregiudizievoli. Il presente avviso di vendita sarà notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti ed ai

debitori almeno trenta giorni prima della vendita; pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima comprese fotografie e planimetri, omessa l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale di Vercelli [www. Tribunale.Vercelli.it](http://www.Tribunale.Vercelli.it) almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona; pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it E Subito.it, almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Campagna pubblicitaria "Social media marketing" attraverso i principali social media (Facebook ed Instragram), comprensiva di una pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

OGGETTO

LOTTO UNICO

In Comune di Greggio, Cascina Conte, composta n. 3 beni. Il compendio è ubicato fuori dal centro abitato in zona agricola a ridosso della ferrovia "Alta Velocità" e nelle vicinanze dell'autostrada Torino-Milano.

-Bene 1: fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra, composto da tre vani più servizio a piano terra e quattro vani più servizio al primo piano, di mq. 230,

-Bene 2: due magazzini a piano terra con soprastante ex fienile, di mq. 117,60,

-Bene 3: tettoia aperta su due lati, di mq. 95,00.

I beni sono posti in vendita per l'intera proprietà e sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

DESCRIZIONE CATASTALE, CONFINI E SERVITU'

-Il bene 1 è censito al NCEU al Foglio 6, part. 5, sub. 1, cat. A4 e confina a nord con la particella 309, ad est con la particella 83, a sud con la particella 1, 292, 304; ad ovest con la particella 1, tutte facenti parte del foglio 6 C.t. del Comune di Greggio. Non sussiste corrispondenza catastale. In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune modifiche interne rispetto alle planimetrie attualmente depositate a catasto per le quali risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per il relativo aggiornamento. Il sottotetto, riportato sulle attuali planimetrie catastali, in realtà non

è accessibile se non attraverso botola nella camera da letto del primo piano.

-Il bene 2 è censito al NCEU al Foglio 6, part. 5, sub. 2, cat. C2 e confina a nord con la particella 309, ad est con la particella 83, a sud con le particelle 1, 292, 304; ad Ovest con la particella 1; tutte facenti parte del Foglio 6 C.T. del Comune di Greggio. Non sussiste corrispondenza catastale. In fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune modifiche interne rispetto alle planimetrie attualmente depositate a catasto per le quali risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA per il relativo aggiornamento, anche perché viene rappresentata sulla stessa planimetria anche la tettoia mentre andrebbe censita con scheda a parte, avendo categoria catastale diversa C/7.

-Il bene 3 è censito al NCEU al Foglio 6, part. 5, sub. 2, Cat. C2 e confina a nord con la particella 309, ad est con la particella 83, a sud con le particelle 1, 292 304; ad Ovest con la particella 1, tutte facenti parte del foglio 6 C.T. del Comune di Greggio . non sussiste corrispondenza catastale. Risulta necessaria la presentazione di una pratica DOCFA in quanto la tettoia attualmente è rappresentata sulla scheda del sub. 2 mentre andrebbe censita con scheda a parte, avendo categoria catastale diversa C/7.

Sui beni grava una servitù perpetua trascritta il 28/4/2008 R.G. 4004 R.P. 2869 come da scrittura privata autenticata in data 1/4/2008 rep. 60937/25181 Notaio Pedrazzoli, a favore di “Treno Alta Velocità – T.A.V. S.P.A.” ed a favore di “Rete Ferroviaria Italiana – R.F.I. S.P.A.” controomissis.....

In detta nota di trascrizione viene riportato: l'unità immobiliare oggetto dell'atto fa parte del fabbricato eretto sul terreno sito in Comune di Greggio distinto nel mappa del catasto terreni al foglio 6, mappale 5 di are 14,27 costituita da appartamento. La ditta proprietaria ha costituito la servitù a carico dell'unità immobiliare descritta nel quadro b ed a favore dei fondi di proprietà della “T.A.V. S.P.A.” e dei fondi di proprietà della “Rete Ferroviaria Italiana Società per Azioni – R. F.I. Spa”, per questi ultimi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1411 c.c., costituenti nel loro complesso il sedime dell'intera linea ferroviaria dell'AV/AC, quale risultante dai progetti approvati con la delibera dichiarativa della pubblica utilità n. 63 del 31 gennaio 2002, prorogata per ventiquattro mesi con delibera n. 41 del 29 gennaio 2008, di cui alla lettera f) delle premesse dell'atto e già stabilmente ed irreversibilmente occupati al fine della costruzione della linea ferroviaria AV/AC ed opere connesse.

Trattasi di “Scrittura privata di costituzione di servitù per interventi di mitigazione acustica su ricettori per il contenimento e l’abbattimento del rumore derivante da traffico ferroviario a seguito di procedimento espropriativo per causa di pubblica utilità”. In tale atto viene specificato che “per garantire i limiti di emissione del rumore derivanti da traffico ferroviario di cui D.P.R. 459/1998 in esecuzione alla Legge Quadro 447/1995 e D.M. 29/11/2000, occorre realizzare sull’immobile interventi di mitigazione acustica per il contenimento e l’abbattimento del rumore in conformità al progetto esecutivo approvato ai fini delle dichiarazioni di pubblica utilità. La proprietà ha dichiarato di accettare quanto sopra e di provvedere direttamente all’installazione degli infissi con spese a carico della T.A.V. (tali opere non sono state realizzate).

Il C.A.V.To.Mi. ha versato alla proprietà la somma di € 20.297,00 precisando che detto importo è comprensivo di. -costi di realizzazione intervento, -costi necessari per mantenere lo stesso in perfetta efficienza, -l’indennizzo per la servitù consensuale.

La ditta proprietaria ha dichiarato espressamente di accettare tale indennità. L’unità immobiliare resta nella piena disponibilità della ditta proprietaria e su di essa anche per i propri successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, costituisce a favore dei fondi di proprietà della T.A.V. Spa e della società R.F.I Spa vincolo di servitù permanente ed a favore della realizzanda linea ferroviaria ed opere connesse di soggezione all’immissione acustica provenienti dall’esercizio ferroviario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del Geom. Francesco Bazzano, depositata in atti.

OSSERVAZIONI DELL’AVVOCATO DELEGATO

Relativamente alla situazione edilizio-urbanistica

Gli immobili nel vigente Piano Regolatore generale del Comune di Greggio risulta inserito in “Aree per uso agricolo – artt. 41 e succ. Norme Tecniche di Attuazione”. Detti immobili sono altresì sottoposti ai vincoli di seguito elencati:

-foglio 6 mappale 5: una piccola porzione del mappale ricade nell’area di rispetto della ferrovia alta velocità-art. 51 NdA; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti esclusivamente ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, sono ammessi solamente modesti ampliamenti dal fabbricato sul lato opposto a quello della ferrovia. Classe di idoneità all’utilizzazione urbanistica: -Classe II

-Bene 1: l’immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La

costruzione è antecedente all'1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici od alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali od usi civici. L'immobile non risulta agibile, in quanto privo del certificato di agibilità.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Greggio risultano le seguenti pratiche edilizie:

1-concessione gratuita per opere edilizie n. 8 del 17/5/1979 prot. 1028 per "sistemazione del fabbricato esistente, risanamento igienico" intestato a ...omissis...

2-permesso di costruire n. 9 del 22/5/2007 per "ristrutturazione fabbricato di civile abitazione" intestato a ..omissis...

3- DIA prot. 329 del 10/2/2009 per "sanatoria opere realizzate in assenza di PDC" intestato a ...omissis....

Dalla verifica tra gli elaborati progettuali allegati alle pratiche sopracitate e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità che riguardano principalmente piccole modifiche interne: al primo piano nel locale soggiorno è stata ricavata una camera tramite la realizzazione di pareti in cartongesso; la camera da letto è stata suddivisa sempre con tramezzature in cartongesso (non a soffitto). Per regolarizzare la situazione urbanistica esistente, risulta necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, da definirsi con l'Ufficio Tecnico Comunale, i costi presunti (oblazione e costi tecnici) vengono stimati in circa € 2.500,00.

I costi di aggiornamento catastale invece, risultano stimati in circa € 600,00 comprensivi di onorari, spese per diritti catastali ed oneri fiscali di Legge (come specificato nel capitolo "Dati Catastali").

-Bene 2 : l'immobile non risulta regolare per la Legge 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Greggio non avendo reperito pratiche edilizie inerenti detta porzione di fabbricato ed essendo di antica formazione, si può dichiarare la conformità in quanto già esistente sulla mappa catastale.

-Bene 3: l'immobile non risulta regolare per la Legge 47/1985. La costruzione è antecedente all'1/9/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Greggio non avendo reperito pratiche edilizie inerenti detta porzione di fabbricato ed essendo di antica formazione, si può dichiarare la conformità in quanto già esistente sulla mappa catastale.

Sui beni non sono presenti vincoli od oneri condominiali

Relativamente alla situazione ipotecaria

Volendo tracciare il quadro delle formalità gravanti il bene, che queste sono le seguenti:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta il 23/11/2006 ai numeri 12736/2328 a favore di Banca per la Casa Spa;

Trascrizioni

- Pignoramento trascritto il giorno 19/09/2023 ai numeri 7546/6096, a favore di Itaca Spv srl;

DETERMINA

le seguenti

**CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA
ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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, oltverosia 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 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 od in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previ 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 0161594716 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail daniela.lionetti@ordineavvocativercelli.eu.

Nel caso 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 d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente;
- l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza od analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26/2/2015) e della partita Iva;
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti dall'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta dovrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., in

tal caso, se aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista nei 3 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.

L'offerta dovrà indicare:

- il lotto ed i dati del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% (€ 10.764,14) del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine ed il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed 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 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 codice (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento

d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscritto 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 formula 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'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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Tribunale di Vercelli Pr. Es. 110/2023" al seguente Iban: IT60Z0608544770000001001786; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale "Proc. Esecutiva n. 110/2023 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 in via telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo dovrà 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 ed all’esito della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente per il versamento della cauzione.

L’offerta di acquisto 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.

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’offerente in sede di presentazione dell’offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all’aggiudicazione, può 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 l’osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, 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.

Inoltre, l’aggiudicatario dovrà fornire la dichiarazione antiriciclaggio, nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall’aggiudicazione, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, sulle 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 de terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione)

ESAME DELLE OFFERTE

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all’ora indicati nell’avviso con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

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

-qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. C.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione ed 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 provengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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 il professionista

delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad € 500,00.

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

Le offerte giudicate regolari 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 AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 19/02/2026 AL 25/02/2026 E TERMINERÀ ALLE ORE 12 DEL 25/02/2026.

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 www.astetelematiche.it 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 tramite SMS.

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

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà

all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo della cauzione già versato; il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo.

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. 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 presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato od al custode giudiziario.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà provvedere a riaccreditarli agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 derivati 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 saranno posti anche gli oneri fiscali).

ELEZIONE DI DOMICILIO

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita l'Avv. Daniela Lionetti, con studio in Carisio, Via Papa Giovanni XXIII n. 3 (tel. e fax 0161858089 – mail: danielalionetti1@virgilio.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter 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.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Daniela Lionetti sito in Carisio (VC), Via P. Giovanni XXIII n. 3, tel. 0161858089, e-mail: danielalionetti1@virgilio.it
Carisio, lì 20/11/2025

L'AVVOCATO DELEGATO



Avv. Daniela Lionetti

