

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

N. 17/2024 Reg. Es. Imm.

La sottoscritta avvocato Mariangela Restaino, Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nella procedura esecutiva promossa da FIRE S.P.A. Procuratrice di LUZZATTI POP NPLS 2022 S.r.l., letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli in data 21/11/2024, vista la circolare dei Giudici delle Esecuzioni in data 27/01/2022, successiva in data 22/02/2022, visti gli artt.490 e 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **29 OTTOBRE 2025 alle ore 16,30 con collegamento dal proprio Studio in Casale Monferrato (AL), Via Garibaldi 22**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, per la piena proprietà, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

LOTTO UNICO

In Comune di Pertengo (VC) Via Cesare Battisti n. 28/30 piano T-1

Piena proprietà di fabbricato di civile abitazione.

Edificio unifamiliare residenziale con area esterna e pertinenze accessorie. Il bene oggetto di perizia è composto da un fabbricato principale su due livelli di piano e da due corpi di fabbrica accessori. Il lotto di terreno, formato dalla particella catastale n. 213 ha una superficie catastale pari a mq. 830. L'accesso alla proprietà dalla via Cesare Battisti può avvenire tramite un cancello carraio (civ. 28) e un cancello pedonale (civ.30).

-fabbricato principale che si sviluppa su due piani fuori terra, con affaccio libero su quattro lati, il piano terra si compone di: due locali cantina, disimpegno e lavanderia, il piano primo (abitato dall'esecutato e dal coniuge) è composto da un appartamento avente accesso da una scala esterna sul lato est e distribuito internamente da soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto e bagno, oltre ad un balcone in lato sud -corpo accessorio posto in angolo nord - est della proprietà, composto da un box auto singolo con annessa tettoia chiusa su tre lati in lato ovest.

In angolo nord - ovest della proprietà è presente un altro corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi. Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 2, Part. 213, Sub. 1, Categoria A4, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Euro 198,84, Piano T-1

- Fg. 2, Part. 213, Sub. 3, Categoria C7, Classe U, Cons. mq 36, Sup. Cat. mq 41, Rendita Euro 16,73, Piano T

- Fg. 2, Part. 213, Sub. 4, Categoria C6, Classe U, Cons. mq 36, Sup. Cat. M1 41, Rendita Euro 79,95, Piano T

Coerenze:

da nord, in unico corpo: mappale n. 238, mappale n. 51, Via Cesare Battisti e mappale n. 212.

Si segnala la presenza di una fascia di rispetto lungo il confine est della proprietà dove è presente un cavo irriguo in quanto tale superficie rimane a disposizione degli addetti che devono gestire la manutenzione del citato cavo.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari e non a regime condominiale.

La vendita non è soggetta IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Ha scritto il perito che: *“La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.*

Nel corso dell'accesso agli atti presso il Comune di Pertengo (Vc) avvenuto in data 31/05/24 e 12/07/24 ho reperito le seguenti pratiche e documentazioni: -dal registro dei verbali di deliberazione dal 29 Marzo 1957 della commissione edilizia è emersa la licenza a costruzione rilasciata in data 03/04/1965 alla IACP Istituto Autonomo per le Case Popolari per la provincia di Vercelli per realizzare la costruzione di 5 alloggi per lavoratori agricoli dipendenti in base alla “legge 30 dicembre 1960 numero 1676” in Pertengo via Cesare Battisti dal numero 50 al 54. L'ufficio tecnico del Comune di Pertengo (Vc) non ha recuperato però gli elaborati grafici di tale licenza edilizia. -licenza di costruzione numero 39 del 23/03/1968 rilasciata al signor Braghin Arturo per la costruzione di un locale da adibirsi al ricovero macchine agricole nel cortile in angolo nord-est alla via Cesare Battisti numero 50. Trattasi dell'autorizzazione rilasciata per costruire l'edificio attualmente adibito ad autorimessa. -Permesso di costruire numero 3 dell'8 Marzo 2006 rilasciato all'esecutato per la ristrutturazione generale dell'edificio principale oltre alla costruzione in aderenza di un'autorimessa. Come detto in precedenza tale permesso di costruire è scaduto nonostante il pagamento degli oneri di costruzione per il suo rilascio.

Si ritiene regolare la costruzione dell'edificio principale anche in assenza degli elaborati grafici non trovati dal Comune in quanto sicuramente la costruzione è avvenuta ante '67 e riguarda la licenza a costruzione numero 25 del 03/04/1965. Tale convinzione deriva dal fatto che la costruzione del ricovero macchine agricole di cui alla licenza di costruzione numero 39 del 23/03/1968 riguardava certamente il lotto di terreno oggetto della presente perizia in quanto ben specificato dagli elaborati grafici allegati. Il citato permesso veniva rilasciato per il civico numero 50 che coincide con quello della licenza originaria del 1965 per l'abitazione, non lasciando dubbi sul fatto che la citata licenza originaria riguardasse l'immobile oggetto di perizia.

Non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato, per i seguenti motivi: - la tettoia realizzata in aderenza al box auto, in lato nord della proprietà, non risulta mai essere stata autorizzata; -il ricovero attrezzi non risulta mai essere stato autorizzato; - con il permesso di costruire del 08.03.2006, non tutte le opere autorizzate sono state realizzate e nello specifico si segnala, come già detto, la mancata realizzazione della scala a chiocciola interna e della nuova autorimessa in aderenza al corpo di fabbrica principale. Ho approfondito la situazione edilizia in essere con il tecnico comunale nel mio incontro del 12/07/2024, arrivando, con il suo supporto, alle seguenti conclusioni: -il PdC n. 3 dell'08/03/2006 è scaduto e quindi le opere interne realizzate sono da sanare -servirà predisporre una pratica di sanatoria per regolarizzare la tettoia realizzata in aderenza al box auto -si potrà predisporre una sola pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare le due situazioni descritte sopra -servirà predisporre una pratica di sanatoria per regolarizzare il locale ricovero attrezzi a patto che si ottenga l'autorizzazione dei confinanti (in questo caso anche tale istanza potrebbe confluire nella SCIA indicata al punto precedente) Nel caso specifico ho considerato la demolizione del citato manufatto in quanto lo ritengo essere l'intervento più vantaggioso”.

Il perito ha stimato in € 9.000,00 (novemila euro/00) i costi da sostenere per le varie regolarizzazioni; somma che è stata detratta dal valore di stima.

“Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.”*

REGOLARITA' CATASTALE

Ha scritto il perito che: “Non sussiste corrispondenza catastale. Preciso che gli attuali subalterni nn. 3 e 4 sono stati ottenuti dalla soppressione dell'originario subalterno n. 2, in forza del Frazionamento n. 69216 del 02.07.2003. L'attuale planimetria catastale del mappale n. 213/1 (datata 16.10.1967) non riporta la reale distribuzione interna dei locali, come si può evincere dal rilievo da me eseguito, per i seguenti motivi: - piano terra: il locale cantina (indicato come porticato chiuso nella planimetria catastale) ha ora un'unica

apertura in lato est, quella in lato ovest e le finestre in lato nord sono state murate o non realizzate. Inoltre nell'ex deposito attrezzi, è stata realizzata una lavanderia con annesso disimpegno piano primo: l'attuale unico vano ad uso soggiorno con angolo cottura era in origine formato da soggiorno, cucina e bagno. Tra le due originarie camere da letto è stato ricavato il nuovo bagno. Inoltre la finestra della camera in lato nord - ovest ha ora la finestra lungo la parete ovest e non come in origine a nord, oltre ad essere stata realizzata una nuova porta-finestra in lato nord per il bagno. Le altezze indicate nelle planimetrie catastali, sia al piano terra che al primo piano, sono difformi, per pochi centimetri, da quanto ho rilevato in loco. Le planimetrie catastali dei subalterni nn. 3 e 4 non riportano graficamente la finestra presente tra il box auto e la tettoia (fra l'altro, tale apertura, è presente sul disegno della licenza di costruzione n.39 del 23/03/1968). Il corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi, posto in angolo nord - ovest della proprietà, non risulta essere accatastato né mai autorizzato dal comune di Pertengo (Vc); trattandosi di un fabbricato posto a confine non potrà essere oggetto di sanatoria se non con una convenzione con i vicini confinanti; per tanto, ai fini della presente valutazione, considero che tale corpo di fabbrica debba essere demolito, anche per le sue precarie condizioni di manutenzione. L'aggiudicatario valuterà, nell'ambito della sistemazione delle pratiche edilizie comunali e catastali, se tentare di sanare il citato corpo di fabbrica coinvolgendo le proprietà confinanti. Come detto, cautelativamente, ai fini della stima, il citato edificio sarà valutato come da abbattere. Non ho ritenuto opportuno presentare alcuna variazione catastale al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi per le planimetrie sopra descritte, in quanto le difformità riscontrate appaiono di lieve entità e non riguardanti la sagoma / volume / superficie degli immobili. L'aggiudicatario provvederà alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria oppure di una nuova pratica edilizia e provvederà al successivo accatastamento di quanto andrà a regolarizzare con il comune di Pertengo (Vc). Attualmente sarebbe inutile ed antieconomico procedere ad una variazione catastale fine a sé stessa."

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Ha scritto il CTU che: "Il Comune di Pertengo faceva parte dell'Unione Coser Bassa Vercellese. In tale ente vigeva come attualmente accade il nuovo Piano Regolatore Generale Unionale approvato dalla Giunta Regionale in data 13.06.2016, con deliberazione n. 23-3476. L'immobile risulta inserito nella zona di piano di tipo Area Residenziale di Tipo BR (Art. 25 N.T.A.). L'allegato n. 31 riporta l'estratto del PRG e il contenuto dell'art. 25 delle N.T.A.."

Quanto sopra risulta dalla perizia del geom. Antonio Barbero in data 06/09/2024 depositata il 10/09/2024 (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.tribunale.vercelli.it www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo stabilito: € 36.562,50 (trentaseimilacinquecentosessantadueeuro/50))

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 27.421,88 (ventisette milaquattrocentoventuno euro/88)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille euro/00)

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

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, che può essere anche un procuratore legale, ossia un avvocato ovvero tramite avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare) (in tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla

vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa).

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".

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

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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) nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: avvmariangelaarestaino@cnfpec.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.

Si precisa che occorre che vi sia coincidenza tra presentatore e offerente.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c. e deve contenere a pena di inammissibilità:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne 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; se l'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; se l'offerente è una società dovrà essere prodotto il Certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e 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;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo vendita (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale); nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita. In caso venga indicato un termine più breve dei 90 giorni, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta, l'offerente sarà obbligato al rispetto di tale termine, pena la perdita dell'aggiudicazione. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il referente della procedura.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- copia del documento d'identità e copia codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- l'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 dovrà essere allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli. In difetto le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Si avverte l'offerente che può chiedere – con nota allegata alla presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione – 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 ss c.p.c. a spese della procedura.

- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato Proc. Esec. N. n. 17/2024 al seguente **IBAN IT 11 F 03268 22600 052349783951** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 17/2024 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 <http://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.

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 D.M. 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., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con 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 ricevute. 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 e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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 importo con decimali.

La gara avrà la durata di 6 giorni, dal 29 ottobre 2025 al 04 novembre 2025 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.

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.

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.

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, 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 (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, 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 le offerte inferiori 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 cc., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

E)Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga 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;

F)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;

G)Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it www.asteanunci.it nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet Casa.it,

Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it e sul sito www.tribunale.vercelli.it All'avviso sarà data pubblicità attraverso i principali social media (Facebook e Instagram).

H) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita tramite 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.

I) 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, in Casale Monferrato, Via Garibaldi 22 ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario tel. 0142/452629, [email: RESTAI02@restainomariangela.191.it](mailto:RESTAI02@restainomariangela.191.it) a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Casale Monf.to, 07/07/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Mariangela Restaino



