

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare n. 41/2024 R.G.E.

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

Il sottoscritto avv. Alessandra Rinetti, pec. alessandra.rinetti@pec.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott.ssa Annalisa Fanini, ex art. 591 bis c.p.c. in data 31.10.2024 nel procedimento esecutivo n. 41/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno martedì **30 settembre 2025 alle ore 9.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore datata 10.07.2024, così come integrata, precisata e modificata con l'integrazione data 11.10.2024 (entrambe da intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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 previste per la vendita, 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 infra 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 cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

E) La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona e secondo quanto di seguito meglio indicato.

*** **

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO, formato dai seguenti immobili, così censiti, siti in Murisengo (AL), Via Asti n. 1:

BENE 1: al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo al **Fg. 15, Part. 248, Sub. 12**, Categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, sup. cat. 240 mq., rendita € 956,74, piano S1-1.

Identificato al catasto Terreni - al Fg. 15, Part. 248, Qualità ente urbano.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 248 del Fg. 15 di Murisengo sono: a nord in ragione della via pubblica "Via IV Novembre", a est in ragione del mappale 249, a ovest in ragione della via pubblica "Via Asti", a sud in ragione dei mappali 266-265-247.

BENE 2: al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo al **Fg. 15, Part. 248, Sub. 15**, Categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, superficie catastale 44 mq, rendita € 70,24, piano S1; al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 248, Qualità ente urbano.

I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 248 del Fg.15 di Murisengo sono: a nord in ragione della via pubblica "Via IV Novembre", a est in ragione del mappale 249, a ovest in ragione della via pubblica "Via Asti", a sud in ragione dei mappali 266-265-247.

BENE 1: Trattasi di appartamento ad uso civile abitazione, posto al primo piano con annesso n. 2 locali di sgombero al piano seminterrato, collegato da n. 2 vani scala interni comune a tutti i subalterni del fabbricato, senza ascensore, facente parte di fabbricato edificato su due piani fuori terra più piano seminterrato avente cortile pertinenziale comune a tutti i subalterni del fabbricato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è così composto: al piano primo: cucina, soggiorno, n. 5 camere, n. 3 bagni, n. 2 ripostiglio e due disimpegno, due balconi e un terrazzo. I due balconi si affacciano sulla via Asti mentre il terrazzo si affaccia sull'area interna; al piano seminterrato: n. 2 locali di sgombero di cui uno con accesso solo dal cortile comune sub. 9.

L'intero fabbricato è composto da: al piano terreno, primo e seminterrato da locali ad uso commerciale (ex ristorante Regina sub. 11), al primo piano da altro appartamento ad uso civile abitazione con annessi locali al piano seminterrato (sub. 13) e da n. 2 box auto posti al piano seminterrato (sub. 14-15). L'appartamento pignorato non è dotato di ingresso indipendente ma, come già detto sopra, vi si accede solamente tramite n.2 vani scala (sub. 10 B.C.N.C. a tutti i subalterni) di cui uno principale e uno secondario. L'accesso all'appartamento pignorato (sub. 12), utilizzando il vano scala principale posto al piano terreno, può avvenire unicamente passando dall'ingresso/atrio dell'ex ristorante Regina (sub. 11) dalla Via Asti n.1, così come confermato anche

dall'indirizzo in visura catastale. Una volta entrati nell'atrio del ristorante, sulla destra, si può accedere al vano scala comune (sub. 10) che collega al piano superiore, costituito da ampia scala in marmo con mancorrente, delimitata e confinata da grande parete in vetrocemento. Se si utilizza, invece, il vano scala secondario posto al piano seminterrato, il quale risulta privo di pianerottoli integrati e confinati nel vano scala stesso per tutta la sua altezza, l'accesso all'appartamento pignorato (sub. 12) avviene comunque passando, al piano terreno, dalla cucina dell'ex ristorante Regina (sub. 11). Proseguendo e, per lo stesso motivo, l'eventuale accesso al sottotetto comune (unico) avviene passando all'interno dall'appartamento pignorato posto al piano primo. Il tutto così come confermato dalle planimetrie catastali, dall'elaborato planimetrico, dalla documentazione fotografica e dalle tavole grafiche allegate al provvedimento unico n. 63 del 18/01/2016 (sanatoria). Alla luce di quanto esposto, ad oggi non risultano trascritte alcuna servitù di passaggio a favore e/o sfavore dei beni pignorati. Occorrerà pertanto, in mancanza, regolamentare tali accessi con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi sia l'appartamento pignorato sub. 12 e sia il sottotetto comune.

BENE 2: Trattasi di lunga autorimessa di larghezza circa m.3,20 e lunghezza circa m.12,70 per un totale di circa 40 mq calpestabili, posto al piano seminterrato e non confinato da pareti su tutti i 4 lati, con accesso dal cortile interno comune tramite portone d'ingresso metallico. Il garage è composto da unico vano di circa 40 mq. calpestabili, di forma rettangolare, ove si possono disporre fino a tre autovetture di piccole dimensioni e con accesso solo dal cortile comune sub. 9.

Parti comuni e servitù:

Per entrambi i beni costituenti il lotto unico, dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, si evince come le parti comuni siano state individuate come segue: - **sub. 9**, piano terreno e seminterrato, bene comune non censibile (cortile) comune a tutti i subalterni del fabbricato; - **sub. 10**, piano primo, terreno e seminterrato, bene comune non censibile (vano scala, centrale termica e corridoio) comune a tutti i subalterni del fabbricato. L'esperto ha evidenziato come attualmente nello stabile vi sia la presenza di tre unità immobiliari principali (sub. 11, sub. 12 e sub. 13) e di due unità ad uso autorimessa (sub. 14 e sub. 15) intestate a ditte/proprietari differenti e con presenza di parti comuni. Queste condizioni configurano in maniera automatica lo status di condominio. Inoltre il CTU ha rilevato la presenza di un ampio sottotetto, collegato tramite vano scala, da considerarsi bene comune anche se non attualmente accatastato. Pertanto l'esperto ha dato atto del regime condominiale di fatto dei beni pignorati e la presenza di parti comuni. Il CTU, con la perizia integrativa datata 11.10.2024 da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, ha chiarito che ad oggi l'interclusione dell'appartamento pignorato posto al primo piano (identificato al sub. 12 nella perizia datata 10.07.2024), si palesa solo nell'eventualità che non sia riconosciuta una servitù di passaggio e/o che si neghi il passaggio, al piano terreno, attraverso il subalterno 11 (ex Ristorante Regina). Inoltre si è riscontrata la necessità di passare all'interno dell'appartamento pignorato del primo piano sub. 12 per accedere al sottotetto comune. La costruzione dell'edificio nasce con unico proprietario e quindi non vi era stata la necessità di disciplinare accessi e/o passaggi e parti comuni. Non risultando servitù attive o passive su nessuno dei due beni pignorati, a parere dello stimatore, occorrerà regolamentare gli accessi delle unità immobiliari sub. 12 passando

dal sub. 11 ed al sottotetto comune passando dal sub. 12, con creazione di servitù di passaggio che, altrimenti, risulterebbero interclusi. Per poter risolvere o ridurre al minimo i disagi sugli accessi e passaggi attraverso le unità immobiliari del piano terreno e primo evidenziati dallo stimatore al punto B) della perizia integrativa, il CTU ha ipotizzato delle soluzioni (e relativi costi), suddivise in n.4 interventi (n. 2 al piano terreno e n. 2 al primo piano), elencate e meglio specificate nell'integrazione datata 11.10.2024.

Stato conservativo dei beni costituenti il lotto unico:

L'intero fabbricato, in parte destinato a civile abitazione ed in gran parte a destinazione commerciale (ex ristorante e albergo), è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo.

L'appartamento (bene 1) si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne. L'impianto elettrico visionato è risultato sottotraccia e presumibilmente a norma alla L. 46/90 (così come l'impianto idrico-sanitario), ma non è stato possibile verificarne il normale funzionamento per mancanza di elettricità. E' risultato comunque con un numero di punti luce adeguati. L'impianto di climatizzazione invernale e ACS è risultato centralizzato con caldaia a gasolio (che serve anche l'ex ristorante) posta al piano seminterrato in apposita centrale termica e prevalentemente con termosifoni in ghisa. Non sono stati rilevati altri impianti tecnologici. **Il garage (bene 2)** è stato edificato in data posteriore al 1967, tramite regolare licenza edilizia datata 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo. Il garage pignorato si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne che in quelle interne, avente pavimentazione in battuto di cemento e pareti/soffitti intonacati, dotato di impianto elettrico con canaline esterne. Per quanto riguarda ulteriori dettagli sullo stato di conservazione, si richiama integralmente la perizia redatta dallo stimatore datata 10.07.2024, da intendersi qui trascritta.

Situazione catastale:

L'esperto ha segnalato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento per entrambi i beni costituenti il lotto unico.

Regolarità urbanistica:

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Licenza Edilizia n.6 del 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo e con abitabilità del 02.10.1969;
2. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 63 del 18.01.2016 in sanatoria per modeste difformità rispetto a quanto assentito con licenza edilizia n. 6 del 01/07/1968 (opere interne, aperture nei

prospetti, variazioni di forma), con allegato Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2016 del 16.01.2016 rilasciato dal Comune di Murisengo per l'avvenuta esecuzione dell'intervento di che trattasi, acquisito al Prot. n. 14 del 18.01.2016; successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi. Sono state verificate la presenza di successive pratiche edilizie che però non interessano l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo e parti integranti del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 63 del 18.01.2016 in Sanatoria per modeste difformità rispetto a quanto assentito con licenza edilizia n. 6 del 01/07/1968, e dall'esame delle stesse, non sono emerse difformità edilizie e pertanto esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

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

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Murisengo inerenti all'appartamento pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Licenza Edilizia n.6 del 01.07.1968 per costruzione di fabbricato destinato ad albergo e con abitabilità del 02.10.1969;

2. Provvedimento Autorizzativo Unico n.63 del 18.01.2016 in sanatoria per modeste difformità rispetto a quanto assentito con licenza edilizia n. 6 del 01/07/1968 (opere interne, aperture nei prospetti, variazioni di forma), con allegato Permesso di Costruire in sanatoria n. 1/2016 del 16.01.2016 rilasciato dal Comune di Murisengo per l'avvenuta esecuzione dell'intervento di che trattasi, acquisito al Prot. n. 14 del 18.01.2016; successivamente non sono state eseguite opere necessitanti di ulteriori provvedimenti autorizzativi. Sono state verificate la presenza di successive pratiche edilizie che però non interessano l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento.

L'area in cui si trova il fabbricato è definita come "aree ed edifici di tipo B2" normata dall'art.10, lettera b), punto 2 delle N.d.A. B2 - Aree edificate perimetrali alle aree di cui ai punti precedenti generalmente di recente costruzione, con caratteristiche architettoniche e tipologiche varie, e densità edilizia compresa fra 1,50 e 2,50 mc/mq. Aree ed edifici di tipo B2: oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentite la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione. Gli ampliamenti potranno prevedere aumenti del volume edificato tali che, ad intervento realizzato, non superino la densità edilizia fondiaria di 2,50 mc/mq. È comunque sempre ammesso, per motivi igienico-sanitari, un aumento del 20% del volume esistente. Gli interventi proposti potranno prevedere, nel rispetto dei limiti fissati dal D.M. 1444/68, aumentare il numero dei piani fuori terra purché le altezze in progetto non superino i mt 11,50. La realizzazione di autorimesse o box-auto è ammessa nei limiti di cui all'art.10bis. Sono consentiti interventi di ampliamento per le attrezzature di ricetto turistico (alberghi, ristoranti, ecc.) nella misura del 30% della volumetria esistente purché venga rispettato il rapporto di copertura e gli standards previsti per verde e parcheggio. In entrambe le aree di cui al punto B, n° 1 e 2, l'indice massimo di superficie coperta è fissato nel 40% della superficie fondiaria di pertinenza. Ambito B2/a: l'intero ambito è regolato da scheda di indirizzo in calce alle presenti norme.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Dalle verifiche effettuate sull'immobile pignorato presso il SIPEE, è emerso che il **bene 1 (appartamento)** non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica valido, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012). Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo da parte dell'aggiudicatario, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU ha quantificato un costo onnicomprensivo di €.350,00. Il **bene 2 (garage)** non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto secondo il CTU è un immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico di entrambi i beni. Le Certificazioni relative agli impianti elettrici, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono state reperite presso il SUE di Murisengo in quanto non presenti nelle pratiche edilizie e non risultano attualmente in possesso di parte esecutata.

*** **

Prezzo base : € 79.322,40

Offerta minima € 59.491,80 (pari al 75% del prezzo base).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DISPONIBILITÀ DEL BENE: gli immobili sono liberi da persone.

Trattasi di procedura in cui vige l'applicazione dell'art. 41 Tub.

Come indicato in perizia la vendita è esente IVA.

*** **

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

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.

A pena di inammissibilità l'offerta non può essere presentata da soggetto diverso dall'offerente.

In caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 D.M. 32/2015.

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).

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. **non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.**

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

È 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.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 29 settembre 2025, antecedente a quello della udienza di vendita**, 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.

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

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

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

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

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

- il giudice ordina l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta d'acquisto deve indicare, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di 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 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

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

2. 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;
3. 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;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;
inoltre
6. 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 (salvo 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.;
7. 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 del giudice tutelare;
8. 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;
9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
10. 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.

Altri documenti e informazioni

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'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'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;

- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Si precisa che l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c., richiedendo 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, con l'avvertenza che, in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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).

Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 41/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato sul conto intestato a **PROC. ESEC. N. 41/2024 DELEGATO**, alle coordinate **IBAN: IT55-K-05034-22600-000000016107**, 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e 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.

Pagamento del bollo

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

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. 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 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.

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.

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 e agli adempimenti consequenziali.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide 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 avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 30.09.2025 al 06.10.2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- 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.

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.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

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 (novanta)** 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 prezzo. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

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

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 novembre 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

criminoso e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del Professionista Delegato e a spese dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

*** **

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante importo che sarà quantificato dal Professionista sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Alessandra Rinetti, con studio in Casale Monferrato, Piazza Coppa n. 2 (e-mail: alessandra.rinetti@tiscali.it; Tel.: 3470442080, dalle ore 15,00 alle ore 18,00).

*** **

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** ai seguenti recapiti:

1. numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

2. centralino: 0586/20141

3. email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * *

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- realizzazione del Virtual Tour 360°.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Casale Monferrato, 12.06.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Rinetti