



TRIBUNALE DI VERCELLI
Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2023

(primo esperimento di vendita)

Il sottoscritto dott.Paolo SAGLIO , c.f. SGLPLA61T11B885J , pec sagliop@odcec.legalmail.it, professionista delegato alla vendita, nominato dal Sig. Giudice, dott.ssa Annalisa FANINI , del Tribunale di Vercelli, con provvedimento ex art. 591 bis c.p.c. depositato in data 15/01/2025 nel fascicolo telematico del procedimento di esecuzione immobiliare n. 69/2023 R.G.E. (alla quale è stata riunita la procedura n.91/2024 R.G.E.), a norma dell'art.490 cpc

AVVISA

che il giorno 15 maggio 2025 alle ore 11,00 , con collegamento dal proprio studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 , si procederà alla vendita senza incanto telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro 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 dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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 all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 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 i vizi o la 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 il lotto in vendita il prezzo per le offerte è fissato in quello sotto 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 a ¼ rispetto al prezzo stabilito 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).

E) **la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.**

*** **

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO UNICO : Fabbricati civili e Terreno siti in Cellio con Breia (VC) cap 13024 - Via Cavour n.16 di piena proprietà dell'esecutato .

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni del Geom. Daffara Matteo depositata in data 13/12/2024 ed allegati , che qui integralmente si richiama.

Il lotto in vendita comprende i seguenti immobili così catastalmente individuati :

***Bene N° 1 – CAT.FABB. F.14 PART.361 SUB.8 CAT.A/7 Cl.U Cons.9,5 Sup.Cat. mq 231, rend.834,08, piano T-1-2**

***Bene N° 2 – CAT. FABB. F.14 PART.361 SUB.4 CAT.C/6 Cl.03 Cons.16mq.Sup.Cat. mq.18 rendita euro .32,23 piano terra**

***Bene N°3 – CAT. FABB. F.14 PART.361 SUB.6 CAT.C/6 Cl.03 Cons.15mq. Sup.Cat.mq.18 rendita euro 30,21 piano terra**

***Bene N° 4 – CAT. FABB. F.14 PART.361 SUB.5 CAT.C/6 Cl.03 Cons.mq 16 Sup.Cat.mq.17 rendita euro 32,23 piano terra**

***Bene N° 5 – CAT. FABB. F.14 PART.371 SUB.10 CAT. F/1 Cons. mq.22 , piano terra**

***Bene N° 6 - CAT.TERRENI .F.14 PART.669 Cl.U Sup.285 mq, redd.dom. euro 0,29 redd. agr.euro 0,15**

*** **

DESCIZIONE :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate nel Comune di Cellio con Breia, precisamente alla Via Cavour civico N.16 non distante dalla zona centrale dell'abitato. Il paese conta circa 900 abitanti. Il compendio immobiliare è consistente in un'abitazione di tipo indipendente disposta su tre livelli collegati da scala interna ed annessa corte ove sono collocati i fabbricati accessori destinati ad autorimessa. Completa la proprietà un terreno, in adiacenza alle unità di cui sopra, sul quale è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino che sarà da abbattere.

In particolare :

BENE 1) Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a tre piani fuori terra. Il piano terreno composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e locale tecnico mentre al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e al secondo piano il sottotetto.

BENE 2) Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

BENE 3) Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

BENE 4) Autorimessa posta nel cortile pertinenziale.

BENE 5) Area urbana di 22 metri quadrati

BENE 6) Terreno con soprastante fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile sotto il profilo urbanistico e andrà demolito.

CONFINI

BENE 1). L'unità immobiliare in argomento risulta confinare, rispetto ai quattro punti cardinali, con il cortile comune identificato al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE 2) L'unità in argomento confina con:

- a nord con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- ad est con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.5;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE 3) L'unità in argomento confina con:

- a nord con altra unità al Fg.14 part.669;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.5;
- ad ovest con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE 4) L'unità in argomento confina con:

- a nord con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9 e altra unità censita al Fg.14 part.669;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.4;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 sub.6;
- a sud con cortile comune censito al Fg.14 part.361 sub.9.

BENE 5) L'unità in argomento confina con:

- a nord con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.7;
- ad est con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.12;
- ad ovest con altra unità censita al Fg.14 part.361 e altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.7;
- a sud con altra unità censita al Fg.14 part.371 sub.11.

BENE 6) L'immobile confina con:

- a nord altra unità censita al Fg.14 part.668;
- ad est altre unità censite al Fg.14 part.368-369;
- ad ovest altre unità censite al Fg.14 part.668-361;
- a sud altra unità censita al Fg.14 part.361.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE 1). Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Le difformità riscontrate, a piano terra, consistono in: - accesso al locale tecnico differente; - porta di accesso della cucina traslata; - apertura di finestra nel locale soggiorno. A piano primo in:- differente sporgenza del balcone lato nord; - chiusura ed apertura di finestre nella camera a nord; - realizzazione di tramezzatura interna nel ripostiglio; - ampliamento del vano scala. A piano secondo in: - diversa sagoma dell'ambiente posto a nord; - differenti sagome degli ambienti a fianco del vano scala; - assenza di tramezza delimitante l'ambiente posto a sud. Le difformità descritte possono essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale con procedura DocFa e Pregeo con costi stimabili in € 800,00 oltre € 159,00 di tributi catastali.

BENE 2) Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale. Si è rilevato che tra le autorimesse censite con i subalterni 4 e 5 non vi è tramezza divisoria ma sono un unico ambiente. Inoltre vi è un'altezza interna e una larghezza del portone di accesso differenti. Le difformità descritte possono essere regolarizzate mediante presentazione di variazione catastale con procedura DocFa con costi stimabili in € 400,00 oltre € 100,00 di tributi catastali.

BENE 3) La planimetria catastale non riporta correttamente l'altezza di interpiano pertanto sarà necessario ripresentarla mediante procedura Docfa con costi stimabili in € 200,00.

BENE 4) Per la corrispondenza catastale vale quanto già esposto per il Bene n.2.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1). L'unità in argomento si presenta in stato di abbandono e in sufficienti condizioni manutentive.

BENE 2) L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

BENE 3) L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

BENE 4) L'unità immobiliare versa in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni, sono da risultanze catastali, identificate con il sub.9 part.361 del Fg.14 e consistono nella corte del fabbricato.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE 1) Il corpo di fabbrica principale si presume sia di remota costruzione. Gli orizzontamenti dello stabile sono prevalentemente piani mentre la copertura, inclinata a due falde, presenta struttura lignea e manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne si presentano intonacate a civile e tinteggiate in buono stato conservativo. Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti al piano terra sono in laminato e ceramica mentre al primo piano alcuni locali sono pavimentati con listoni di legno invece al secondo sono tutti in ceramica. Per quanto concerne la scala le pedate sono rivestite da lastre in pietra. Gli infissi esterni, già dotati di vetro-camera, sono in parte in legno e in parte in PVC, complessivamente in buono stato conservativo. Le porte interne sono ad unica anta battente in legno con pannello tamburato. Il bagno posto a piano terra è composto da wc e cabina doccia corredata di idromassaggio, mentre a primo piano il wc ha la classica dotazione di due sanitari, vasca in muratura e lavabo, idem per il servizio igienico al secondo piano. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placchette in tecnopolimero. Durante l'esecuzione del sopralluogo non è stata individuata la caldaia, infatti nel locale tecnico risultano presenti le tubazioni ma non il generatore. Non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti pertanto si consiglia una revisione generale di tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare.

BENE N° 2-3-4 La struttura portante e la soletta risultano essere in calcestruzzo. Le murature sono intonacate al grezzo. Il portone basculante è in metallo. Non è presente alcuna pavimentazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1) La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici delle licenze di costruzione vi sono difformità ed al riguardo si rimanda al dedicato paragrafo della relazione di stima

BENI 2) 3) 4) Le costruzioni non sono antecedenti al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili non risultano agibili.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici delle licenze di costruzione vi sono difformità ed al riguardo si rimanda al dedicato paragrafo della relazione di stima

BENE 6) Sul terreno in questione è stato edificato un fabbricato adibito a magazzino che non risulta sanabile e che pertanto dovrà essere oggetto di demolizione ed al riguardo si rimanda al dedicato paragrafo della relazione di stima

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Per gli immobili

- 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.



VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto le unità non sono ricomprese in contesto a regime condominiale.



REGIME FISCALE

La vendita non è soggetta ad iva





PREZZO DI VENDITA

Prezzo base: 134.130,00 (euro)
(Euro centotrentaquattromilacentotrenta//00)



Offerta minima pari al 75% del prezzo base 100,598,00 (euro)
(Euro centomilacinquecentonovantotto//00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.



Rilancio minimo di gara: 2.500,00 (euro)
(euro duemilacinquecento//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.



*** **



PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

*ognuno, tranne il debitore, personalmente;

*l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;

*l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma .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.

Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

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.

Modalità di presentazione.

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.

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: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato e, precisamente: sagliop@odcec.legalmail.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 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.

Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, 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.

Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che: il giudice ordini l'incanto; siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

- 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 sopra stabilito ;
- 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.

Documenti da allegare all'offerta.

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.

Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- 1) perviene oltre il termine sopra stabilito;
- 2) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
- 3) l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sotto indicati.

Si precisa che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, gli offerenti possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c. 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 c.p.c., 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;

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.69/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato sul conto intestato a PROC.ESEC.N.69/2023 , codice IBAN n. IT68V050342260000000016180 , 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.

Restituzione della cauzione.

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 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 saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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 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.

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 invece 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.

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

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

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 15/05/2025 al 21/05/2025 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.

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 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 per 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 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..

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.

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 criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

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 fondiari 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 adottate 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. . Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (dalle ore 9,00 alle ore 19,00) , esclusi i giorni festivi), entro 15 giorni dalla richiesta .

*Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, Dott. Paolo SAGLIO , con studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 (e-mail: info@studiosaglio.it; Tel.: 0142.455805 – 335 6572592).

*** **

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione 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. come previsto da ordinanza:

- 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 , sul portale www.asteanunci.it e sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.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 .

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

Casale Monferrato, 13 03 2025

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo SAGLIO