

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D6430, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 11.02.2025 dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annalisa Fanini, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 97/2024 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **04 DICEMBRE 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, 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.

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. Conseguentemente, 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10 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 cpc, 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.

* * *

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

LOTTO UNICO sito in comune di Morano sul Po (AL), Via Dante Alighieri n. 58, Frazione Due Sture, Piano T-1-2, quota di piena proprietà di fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale libero su quattro lati con cortile, giardino porticati pertinenziali e bassi fabbricati accessori, elevato in parte su tre piani fuori terra e in parte su un piano fuori terra, così

composto: piano terreno da ingresso su vano scala, soggiorno, cucina, piccolo disimpegno sotto scala, bagno, ripostiglio-centrale termica con accesso dall'esterno e magazzino; al piano primo da n.3 camere da letto di cui una con piccolo terrazzo, n.1 bagni, disimpegno-corridoio e vano scala; al piano secondo da sottotetto accessibile non abitabile attualmente utilizzato come deposito.

Il compendio pignorato è composto da:

- **bassi fabbricati ad uso accessorio** in pessimo stato manutentivo con coperta in parte di lamiera e in parte in lastre ondulate di Eternit; il CTU precisa che in data 19.07.2012 era stata richiesta S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria compreso lo smaltimento della copertura di Eternit, tuttavia i lavori di cui sopra al momento del sopralluogo risultavano non eseguiti;

- **fabbricato accessorio contiguo al fabbricato principale**, elevato ad un piano fuori terra adibito a magazzino con antistante porticato aperto che presenta manto di copertura in lastre ondulate di Eternit;

- **fabbricato principale ad uso residenziale** elevato su tre piani fuori terra, completamente ristrutturato successivamente l'acquisto avente le seguenti caratteristiche costruttive prevalenti:

- L'immobile presenta struttura portante in muratura e solai in laterocemento;
- Il tetto è a falde su struttura lignea e manto di copertura in coppi vecchi;
- Il fabbricato è ante '67, esternamente si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione avente finiture ad intonaco civile tinteggiato;
- L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortilizia di proprietà con ingresso al civico n.58 di Via Dante Alighieri.
- L'unità immobiliare internamente si presenta in buone condizioni di manutenzione e di conservazione, dotato di finiture di buona qualità;
- I pavimenti sono in gress ad esclusione dei bagni che presentano rivestimenti a parete e pavimenti di ceramica;
- Gli infissi esterni della parte abitativa sono stati sostituiti con serramenti di alluminio con vetrocamera, dotati di zanzariera e persiane di alluminio.
- Le porte interne sono di legno e il portoncino d'ingresso di alluminio con chiusura non di sicurezza;
- Gli impianti in generale ad una prima analisi visiva risultano essere in buono stato di conservazione/manutenzione come il resto dell'abitazione, tuttavia si precisa che l'immobile è disabitato da circa due anni e mezzo;
- L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale del tipo tradizionale alimentata a gas metano installata in apposito vano (centrale termica) esterno all'abitazione lato cortile con corpi scaldanti puntuali (termosifoni ad elementi) non funzionante da almeno due anni e mezzo.

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po (AL)

- **foglio 2, mappale 155, subalterno 3**, cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 255 mq, superficie escluse aree scoperte 225 mq, Via Dante Alighieri n.58, piano T-1-2.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Bernardinello Davide, datata 23.11.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

Tra le coerenze (salvo altri), l'immobile confina a Nord con la particella 154, a Est con la particella 685, a Sud con Strada Comunale Balzola e a Ovest con via Dante Alighieri.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Bernardinello Davide, datata 23.11.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

Il fabbricato è compreso nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Morano sul Po come "AREE EDIFICATE DI TIPO B/1-B/2-B/A".

AREE ED EDIFICI DI TIPO B: gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il PRGC, pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

1. aree ed edifici di tipo B1: costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora tale densità risulti minore, la superficie utile netta può essere aumentata sino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq. E' sempre consentito il recupero a fini abitativi di parti rustiche anche in deroga agli indici sopraffissati. Il recupero di parti rustiche contraddistinte da grandi aperture è consentito a condizione che si ripresentino caratteristiche di facciata assimilabili a quelle esistenti. Le trasformazioni dovranno essere eseguite con criteri costruttivi che ripropongono le caratteristiche originarie dei manufatti. L'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente, non può in ogni caso superare quella degli edifici circostanti.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno S.U.E.; la densità fondiaria massima è fissata in 1,8 mc/mq; il rapporto di copertura non dovrà superare il 35% del lotto individuato dal PRGC; l'altezza massima degli edifici, misurata alla gronda, è stabilita in ml 8,50 e non potrà in ogni caso superare quella dei circostanti edifici di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacità insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e per il verde privato e per i servizi funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque di almeno 100 mq.

2. aree ed edifici di tipo B2: aree costituenti il tessuto urbanistico ed edilizio di recente edificazione determinatosi su manufatti isolati; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente;

detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 120 mq ed è subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che, ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,50 mc/mq; 50 mq. Sono comunque sempre consentiti nel rispetto del rapporto di copertura che non potrà eccedere il 35% dell'area di pertinenza individuata dal Piano; l'altezza massima, misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non può superare quella degli edifici circostanti, né comunque i ml 8,50;

3. aree ed edifici di tipo Ba: gli interventi previsti sono equiparabili, da un punto di vista normativo e per quel concerne la legislazione vigente, alle aree di tipo E1 di cui al successivo

punto e)-1.

aree libere di tipo C: gli interventi previsti sono generalmente ed essenzialmente finalizzati al completamento e al riordino del tessuto urbanistico-edilizio esistente. Per queste aree il P.R.G.C. prevede interventi con Permesso di Costruire e interventi a strumento urbanistico esecutivo articolati come segue:

1. aree a semplice permesso di costruire, per la realizzazione di edifici specificamente destinati alla residenza ed inoltre alle attività di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, lettera a), art. 9 precedente. Gli interventi edificatori potranno essere realizzati con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq e rapporto di copertura massimo del 30%; altezza misurata alla gronda di ml. 8,50;
2. aree a strumento urbanistico esecutivo approvato e vigente, le nuove costruzioni dovranno rispettare le indicazioni dei singoli strumenti urbanistici. A seguito della scadenza del SUE, per i lotti non ancora edificati, è possibile eseguire gli interventi previsti dallo strumento stesso previa presentazione del Permesso di Costruire;
3. aree a strumento urbanistico esecutivo, appositamente delimitate nelle tavole grafiche di P.R.G.C. alla scala 1:2.000 e 1:10.000, per ciascuna delle quali sono stati stabiliti parametri di intervento e destinazioni specifiche, come descritto al successivo punto g).

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi vedasi sezione dedicata "REGOLARITA' EDILIZIA".

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Bernardinello Davide, datata 23.11.2024, che qui integralmente si richiama.

Stato conservativo

Il fabbricato risulta in buono stato conservativo in quanto parzialmente ristrutturato successivamente l'acquisto con i seguenti titoli abilitativi:

- 1) Comunicazione di manutenzione ordinaria del 05.05.2003 per ripresa parziale intonaci esterni ed interni;
- 2) Permesso di Costruire Oneroso n.31 del 24.07.2003, rilasciato per interventi di ristrutturazione fabbricato residenziale con recupero volume ex rustico al piano 1, contestuale demolizione di porticato e sua ricollocazione a ridosso dell'abitazione, richiesta a nome **** Omissis ****;
- 3) Permesso di costruire in variante n.04 del 05.03.2007, rilasciato per lavori in variante a Permesso di Costruire n.31 del 24.07.2003 consistenti in lievi modifiche distributive interne e di prospetto con arretramento dell'attuale passo carraio, richiesto a nome di **** Omissis ****

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Bernardinello Davide, datata 23.11.2024, che qui integralmente si richiama.

Regolarità edilizia:

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dal Geom. Bernardinello Davide, datata 23.11.2024, che qui integralmente si richiama, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Morano sul Po, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:

- 1) Comunicazione manutenzione ordinaria del 05.05.2003 per lavori di ripresa parziale

intonaci esterni ed interni;

2) Permesso di Costruire oneroso n. 31 del 24.07.2003, rilasciato per interventi di ristrutturazione fabbricato residenziale con recupero volume ex rustico al piano 1, contestuale demolizione di porticato e sua ricollocazione a ridosso dell'abitazione;

3) Permesso di Costruire in variante n. 4 del 05.03.2007 rilasciata per lavori in variante al Permesso di Costruire n.31 del 24.07.2003 consistenti in lievi modifiche distributive interne e di prospetto con arretramento dell'attuale passo carraio;

4) S.C.I.A. prot. 2869 del 19.07.2012 richiesta per manutenzione straordinaria per rimozione e smaltimento lastre di copertura in Eternit sui bassi fabbricati esistenti e consolidamento muro verso strada.

In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morano sul Po e precisamente Permesso di Costruire n. 31 del 24.07.2003 e succ. varianti, si sono riscontrate irregolarità edilizie, per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di predisporre successivamente tavola comparativa tra stato di fatto e progetti autorizzati.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i progetti sopra citati, emergono le seguenti difformità:

PIANO TERRENO

- Lievi difformità distributive interne sia nella parte abitativa che dei bassi fabbricati rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;

PIANO PRIMO

- Lievi difformità distributive interne, rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;

Per sanare tali difformità, è necessario presentare S.C.I.A. in sanatoria completa di tutti gli allegati, eseguire l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica Docfa del fabbricato.

I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:

1) Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);

2) Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;

3) Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);

4) Diritti comunali, catastali e visure € 250,00.

Totale complessivo circa € 4.500,00 iva.

* * *

Stato di occupazione: L'immobile oggetto di esecuzione non è occupato dalla proprietà né da terzi e non sussiste contratto di affitto registrato oggi attivo.

Oneri condominiali: L'immobile pignorato non fa parte di un fabbricato a regime condominiale.

* * *

Prezzo base: € 83.803,00 (Euro ottantatremilaottocentotre/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 62.853,00 (Euro sessantaduemilaottocentocinquantatre/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

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.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

* * *

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 avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.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".

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 03.12.2025**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, 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, ovverosia 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 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu;

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 e deve riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (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 regime di 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, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre 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'offerta potrà essere anche presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

- il lotto e i dati indicativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta**);

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del 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");

- 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 di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- 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);
- 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;
- 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'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 alla **Procedura Esecutiva n. 97/2024 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT41 V 06230 22601 000046985613**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 97/2024 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 di 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 DM 32/2015).

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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 gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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 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 dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04.12.2025 al 09.12.2025 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, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma www.astetelematiche.it l'offerta recante il prezzo maggiore e 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. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta

elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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 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, 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).

Inoltre, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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).

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.

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 spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

*** **

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: stefania.dipietro@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582).

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita attraverso i social media Facebook e Instagram su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "LA STAMPA", "NOTIZIA OGGI" o "IL MONFERRATO" – pagina locale, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

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

Casale Monferrato, lì 19.09.2025

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro

