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. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 21.01.2025 dal Giudice del Tribunale di Vercelli, dott.ssa Annalisa Fanini, ex art. 591 bis c.p.c., nel **giudizio di divisione endoesecutiva n. 627/2024 R.G.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **13 GENNAIO 2027 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, dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 per la quota di piena proprietà dei seguenti beni siti nel comune di Borgo San Martino (AL), Via G. Pampuro n. 6, Piano T-1° e T, compendio composto da:

1. VILLETTA

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa e locali accessori nell'area cortilizia retrostante, il tutto facente parte di un unico lotto, ubicato nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altro accesso carraio è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto.
Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

2. GARAGE

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di un unico lotto, ubicata nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale mentre altro accesso carraio funzionale alla destinazione d'uso prevista è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto.
Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo San Martino (AL):
- **1. VILLETTA**: Foglio 8, p.lla 676, sub 5, cat. A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale 324 mq, Via Pampuro n.6, piano T-1°;
- **2. GARAGE**: Foglio 8, p.lla 676, sub 6, cat. C/6, classe 1, consistenza 46 mq, Via Pampuro n.6, piano T;

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 04.12.2024 e depositata il 05.12.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

CONFINI

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze:

VILLETTA

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n.966, 122, via Giuseppe Pampuro, particelle n.748 - 675.

GARAGE

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n.966, 122, via Giuseppe Pampuro, particelle n.748 - 675.
Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 04.12.2024 e depositata il 05.12.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

VILLETTA

Dalla consultazione informatizzata del sito istituzionale del Comune, risultano presenti alcune tavole di p.r.g. intercomunale dell' "unione dei comuni terre di Po e colline del Monferrato".
L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita tra le "aree edificate e libere di tipo A" normate dagli artt. richiamati sulla tavola n°4a, (che si allega) unitamente a stralcio delle norme, rimandando comunque al testo integrale delle n.t.a. per una puntuale interpretazione anche in previsione di eventuali interventi.
La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dalla resterizzazione di planimetrie redatte in data 01.02.1988.
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (considerata anche l'impossibilità di rilievo per alcuni locali causa presenza di molti beni -*vedi verbale sopralluogo di esecuzione), e quanto graficamente rilevabile risultano le seguenti difformità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il setto divisorio (p.t.) tra la sala da pranzo ed il ripostiglio (fronte strada) risulta collocato in posizione differente (circa mt 1.00 di scostamento);
- il locale planimetricamente destinato a cucina risulta essere stato frazionato al fine di creare ulteriore vano centrale termica;
- ulteriori difformità minori.

Fatte salve e preordinate le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche del caso nonché i rilievi puntuali di dettaglio, la regolarizzazione delle citate difformità dovrà prevedere l'allestimento di idonea pratica di variazione catastale con redazione delle planimetrie aggiornate, classamento e modulistica prevista dal normativa vigente, il cui costo professionale può essere cautelativamente quantificato in circa Euro 2.000,00 oltre accessori di legge e diritti da versare ad Agenzia delle Entrate per l'approvazione.

GARAGE

Dalla consultazione informatizzata del sito istituzionale del Comune, risultano presenti alcune tavole di p.r.g. intercomunale dell' "unione dei comuni terre di Po e colline del Monferrato".

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita tra le "aree edificate e libere di tipo A" normate dagli artt. richiamati sulla tavola n°4a, (che si allega) unitamente a stralcio delle norme, rimandando comunque al testo integrale delle n.t.a. per una puntuale interpretazione anche in previsione di eventuali interventi.

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla resterizzazione di planimetria redatta in data 01.02.1988.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (considerata anche l'impossibilità di rilievo per alcuni locali causa presenza di molti beni -*vedi verbale sopralluogodi esecuzione), e quanto graficamente rilevabile non risultano difformità sostanziali o tali da incidere sul diverso classamento catastale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 04.12.2024 e depositata il 05.12.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

STATO CONSERVATIVO

VILLETTA

L'unità immobiliare in oggetto appare edificata nei primi decenni del secolo scorso e presenta lo stato conservativo caratteristico di siffatta tipologia edilizia (non traspaiono interventi manutentivi significativi, rilevanti e recenti), nonché finiture e impianti coevi al periodo indicato.

Ancorché le condizioni siano sufficienti ai fini abitativi, le caratteristiche architettoniche d'insieme presentano peculiarità di gradevole aspetto.

Secondo opinione dello scrivente, l'attualizzazione del contesto secondo gli standard minimi attuali, pur nel rispetto della conservazione, richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione generalizzati, prevedendo una riorganizzazione della distribuzione interna degli spazi, la sostituzione di tutti i serramenti perimetrali esterni, il recupero di quelli interni, l'integrazione/aggiornamento dei servizi, l'aggiornamento degli impianti (idro-termo-sanitario, gas, elettrico ecc) secondo criteri di contenimento ed ottimizzazione energetica e di messa a norma, il ripristino dei prospetti esterni malandati, nonché interventi sull'area cortilizia e sui locali/porzioni accessorie retrostanti ove si trova l'area cortilizia/giardino non governato e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea a tratti infestante.

Si richiama in proposito la documentazione fotografica allegata alla perizia di esecuzione, esaustiva per una immediata comprensione.

GARAGE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare in oggetto, sulla base della tipologia costruttiva, appare edificata successivamente al fabbricato abitativo padronale e presenta normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso prevista. Si richiama in proposito la documentazione fotografica allegata alla perizia di esecuzione, esaustiva per una immediata comprensione.
Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 04.12.2024 e depositata il 05.12.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

REGOLARITA' EDILIZIA:

VILLETTA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Presso l'ufficio tecnico del comune di Borgo San Martino risultano le seguenti pratiche edilizie:
- autorizzazione edilizia n°20/79 del 10.05.1979, rilasciata in capo a ***** per "rifacimento orditura sottotetto di un porticato da realizzare in cemento - rifacimento e sostituzione di n.2 pavimenti"
- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n°7/79 del 13.03.1979, rilasciata in capo a ***** per "esecuzione impianto igienico sanitario".

Di norma la verifica di conformità edilizia avviene raffrontando il titolo abilitativo che ha previsto/legittimato la costruzione e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto rispetto allo stato dei luoghi: tra le pratiche edilizie esibite, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/eseguito; nemmeno la pratica edilizia che ha assentito la realizzazione del servizio igienico fornisce un inquadramento planimetrico completo a tal fine.
Secondo opinione dello scrivente, in assenza di dati ed informazioni certe/probanti, il fabbricato può essere ragionevolmente ascrivibile al periodo corrente nei primi decenni del secolo scorso, quindi in data anteriore al 01/09/1967.
Utilizzando come unica base di partenza disponibile la planimetria c.f. attualmente in atti, risultano le difformità sostanzialmente indicate ai precedenti capitoli, ovverosia:
- il setto divisorio (p.t.) tra la sala da pranzo ed il ripostiglio (fronte strada) risulta collocato in posizione differente (circa mt 1.00 di scostamento);
- il locale planimetricamente destinato a cucina risulta essere stato frazionato al fine di creare il vano centrale termica;
- ulteriori difformità minori.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria può essere quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune di Borgo San Martino da quantificarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.
Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

GARAGE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Le pratiche presso l'ufficio tecnico del comune di Borgo San Martino non contemplano l'edificazione della porzione immobiliare di cui la rimessa è parte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di norma la verifica di conformità edilizia avviene raffrontando il titolo abilitativo che ha previsto/legittimato la costruzione e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto rispetto allo stato dei luoghi: tra le pratiche edilizie esibite, come detto, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/eseguito; nemmeno la pratica edilizia che ha assentito la realizzazione del servizio igienico fornisce un inquadramento planimetrico completo a tal fine.
Utilizzando come unica base di partenza disponibile la planimetria c.f. attualmente in atti, per quanto possibile verificare, non appaiono difformità sostanziali.
Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 04.12.2024 e depositata il 05.12.2024, che qui integralmente si richiama.

* * *

STATO DI OCCUPAZIONE: I beni immobili oggetto di esecuzione non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi.
ONERI CONDOMINIALI: L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

* * *

Prezzo base: € 32.762,00 (Euro trentaduemilasettecentosessantadue/00)
Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 24.572,00 (Euro ventiquattromilacinquecentosettantadue/00)
Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: € 1.000,00
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.

* * *

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 12.01.2027**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, 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.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bancario intestato a **Giudizio di divisione endoesecutiva n. 627/2024 R.G.** – al seguente **IBAN IT47 U 06230 22601 000046981165**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Giudizio di divisione endoesecutiva n. 627/2024 R.G., 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 ¼ 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 abiliteranno 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 13.01.2027 al 18.01.2027 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 aggetto 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 Giudice:
- 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.asteannunci.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 di un annuncio di vendita tramite i principali social media (Facebook e Instagram) su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- 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°;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano locale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Casale Monferrato, lì 30.10.2026

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009