TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare n. 124/2024 R.G.E.

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

Il sottoscritto avv. Alessandra Rinetti, pec. alessandra.rinetti@pec.it, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott. Edoardo Gaspari, ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/02/2025 nel procedimento esecutivo **n. 124/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 19 gennaio 2027 alle ore 9.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it,) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore datata 09.01.2025, (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello infra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

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

*** *** *** ***

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

LOTTO UNICO, formato dai seguenti immobili, così censiti, siti in Alice Castello (VC) - Via Cavour 8:

BENE 1: al Catasto Fabbricati del Comune di Alice Castello, al **Fg. 27, Part. 759, Sub. 7**, **Cat. A/2**, Cl. U, Cons. 7 vani, Superficie catastale totale 174 mq, escluse aree scoperte 167 mq, Rendita € 569,51, Piano T-1.

BENE 2: al Catasto Fabbricati del Comune di Alice Castello, al **Fg. 27, Part. 759, Sub. 2, Cat. C/6**, Cl. 1, Cons. 52 mq, Superficie catastale 41 mq, Rendita € 110,11, Piano T-1

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (quota 1/1).

I beni oggetto di pignoramento si compongono di immobili antistanti e insistenti sul mappale 759 del Comune di Alice Castello che costituisce l'area di accesso agli immobili e, in parte, sedime stradale di transito gravato da servitù a favore delle proprietà limitrofe confinanti poste a est e ovest.

Il mappale 759 presenta i seguenti confini: a nord-est i mappali 760-747-752, a sud-est i mappali 758-762, a sud-ovest i mappali 758-762, a ovest i mappali 760-762.

Nel complesso, trattasi di due unità immobiliari: un fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale disposto su due piani fuori terra (foglio 27 mappale 759 sub.7) ed un fabbricato destinato ad autorimessa a piano terra e sternito al primo piano (foglio 27 mappale 759 sub.2). Il fabbricato residenziale è dotato di una porzione di giardino esclusivo antistante da cui si accede all'abitazione in corrispondenza di una via secondaria, trasversale di via Cavour. Da qui è possibile accedere altresì al fabbricato destinato ad autorimessa dotato di accesso indipendente e ad uso magazzino. Una piccola porzione di giardino esclusivo si trova anche in corrispondenza della facciata secondaria, rivolta a nord, delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica. L'accesso ai beni oggetto di pignoramento avviene da una strada secondaria che si configura come una traversa laterale di via Cavour e risulta a fondo cieco. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito

attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759 su cui insistono i beni in vendita. Gli immobili sono situati nel centro abitato di un piccolo comune dotato di sevizi essenziali per la collettività e situato a circa 20 km dal capoluogo provinciale.

Si precisa che il numero civico riportato sulla targa al di fuori dell'abitazione pignorata è 8b, mentre nell'atto notarile di provenienza in capo alla debitrice, nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione del pignoramento, nelle visure catastali, nella relazione notarile e nel contratto di locazione registrato è indicato il numero civico 8.

Parti comuni e servitù:

I beni pignorati non risultano facenti parte di un contesto condominiale né presentano parti comuni con altre unità immobiliari.

Lo stato di fatto dei beni pignorati non è del tutto rispondente alla mappa catastale, in quanto parte del mappale 759 di proprietà della esecutata costituisce parte del sedime stradale che si configura come vicolo d'accesso alle proprietà accessibili da via Cavour, di cui ai mappali gravati da servitù di transito attive e passive (v. Estratto Mappa Catastale). Sull'Estratto di Mappa Catastale inoltre la porzione di strada comunale adiacente il punto d'accesso ai beni pignorati viene denominata via Prelle, mentre via Cavour risulta come una sua prosecuzione. La base cartografica del P.R.G. del Comune di Alice risulta tuttavia corrispondente alla Mappa Catastale e non risulta che il sedime stradale ad uso privato e a fondo cieco che consente l'accesso ai beni pignorati sia stato oggetto di frazionamenti da parte del Comune. Il vicolo non risulta frazionato a Catasto né individuato come via pubblica sulla cartografia di P.R.G. bensì, esaminando l'estratto di mappa catastale, il suo sedime insiste sui mappali 760 e 759 (oggetto di pignoramento). In corrispondenza del limite di proprietà tra il mappale 759 e il mappale adiacente 758 (a est) risulta posizionato un cancello di accesso a tale proprietà e il vicolo pertanto è a fondo cieco. Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pertanto gravati da servitù attive e passive, che il CTU presume siano antecedenti il 01.09.1967 come riportato nel titolo di provenienza. Il sedime stradale di accesso ai beni, come si può evincere dall'estratto di mappa catastale, risulta composto dai mappali attigui di diverse proprietà gravati da servitù di transito attive e passive, tra cui una porzione del mappale 27 del foglio 759, su cui insistono i beni oggetto di pignoramento.

Stato conservativo dei beni costituenti il lotto unico:

Gli immobili oggetto di pignoramento (fabbricati e area esterna) si trovano in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti. Sono visibili evidenti segni di infiltrazioni d'acqua al primo piano con gravi conseguenze sulle murature e sulla controsoffittatura, che appare in più punti degradata da muffe e efflorescenze con rigonfiamenti e distacco di intonaco e tinteggiatura. L'orditura in legno appare ammalorata e l'occupate ha riferito di essere intervenuto più volte con interventi di emergenza sia sull'orditura che sul manto di copertura di entrambi i fabbricati a causa di infiltrazioni meteoriche. Anche su alcune porzioni di muratura al piano terra sono presenti segni molto evidenti di umidità da risalita che compromettono la vivibilità degli ambienti. L'immobile abitativo richiede interventi risolutivi di risanamento per poter essere utilizzato, anche con riferimento alla dotazione impiantistica.

Il conduttore degli immobili, ha riferito che la forte umidità presente al primo piano ha compromesso l'uso dell'impianto elettrico e pertanto tali locali non sono dotati di corrente elettrica. Secondo quanto riferito dal locatario non sono mai stati eseguiti interventi di manutenzione e risanamento, pertanto le condizioni generali di degrado tendono ad aggravarsi. Le murature del piano terra riportano in diversi punti evidenti segni di umidità da risalita mai risanate e i soffitti e le murature del primo piano sono fortemente ammalorate a causa di gravi infiltrazioni meteoriche dalla copertura in tutti gli ambienti abitativi, che hanno completamente compromesso la controsoffittatura presente nel vano scala e nel bagno che risulta inutilizzabile. In corrispondenza del controsoffitto a copertura del vano scala è visibile un'apertura realizzata al fine di accedere al sottotetto per posizionare teli di protezione durante le precipitazioni. Lo stato conservativo generale degli immobili non è ottimale e tale condizione, con la conseguente necessità di urgenti interventi di risanamento degli ambienti abitativi, contribuisce ad un deprezzamento generale dei beni.

Le due aree corilizie ad uso esclusivo addossate al fabbricato abitativo si presentano in condizioni di incuria ed in particolare su quella rivolta a nord risulta posizionata una struttura in legno a carattere provvisorio con copertura in lamiera di circa mq 4 in precarie condizioni.

Per quanto riguarda ulteriori dettagli sulle caratteristiche costruttive e sugli impianti, si richiama integralmente la perizia redatta dallo stimatore datata 09.01.2025 da intendersi qui trascritta.

Situazione catastale:
L'esperto stimatore ha dichiarato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità urbanistica:

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 risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alice Castello sono emerse le seguenti Pratiche Edilizie relative agli immobili in oggetto a nome della debitrice:

- D.I.A. prot. n.4201 del 25.07.2011 per lavori di "modifiche interne e realizzazione di scala esterna al fabbricato di civile abitazione" cui fa seguito la richiesta di integrazioni del 13.08.2011: non risultano depositate le integrazioni richieste né ulteriori comunicazioni; solamente in data 17.09.2015 prot. n.5476 la Procuratrice Speciale della debitrice ha comunicato al CTU che i lavori di cui alla citata D.I.A non sono stati eseguiti ed è quindi da intendersi che lo stato di fatto dei luoghi è rimasto inalterato

- successivamente, in data 28.09.2015 con prot. n.5723 è stata presentata una S.C.I.A. per lavori di "manutenzione straordinaria per accorpamento delle due unità immobiliari in un unico alloggio" (istanza n.01- 002004-0000076487-2015 Pratica Comunale 2015/70/SC) da parte della Sig.ra **** Omissis **** in qualità di proprietaria, i cui lavori sono stati terminati in data 21.10.2015 con

successiva Richiesta del Certificato di Agibilità e relativa variazione catastale (documentazione allegata all'Elaborato Peritale).

I beni oggetto di pignoramento si trovano in via Cavour 8b e sono identificati al Catasto Fabbricati al foglio 27 mappale 759. Sull'elaborato di P.R.G. identificato come Tavola 002004_T10_B della Variante Generale n.5 (Planimetria del Territorio Comunale) gli immobili ricadono nella zona di cui all'Art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione denominata "Aree di più antica formazione con interesse ambientale (AF)" e "comprendono quelle parti di territorio e del tessuto edilizio ivi compreso, che rappresentano le testimonianze storiche dell'origine dello sviluppo urbano e rurale del Comune". Nella relativa scheda delle N.T.A (allegata all'Elaborato Peritale) si fa riferimento all'Art.22.2, le cui indicazioni vengono riportate nella perizia datata 09.01.2025 (pagg. 13, 14 e 15) da intendersi qui trascritta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

• Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. (data di fine validità è il 06/10/2025)

• 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

*** *** *** ***

Prezzo base : € 10.045,62

Offerta minima € 7.534,22 (pari al 75% del prezzo base).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 250,00

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

DISPONIBILITÀ DEL BENE: gli immobili sono liberi da persone.

L'immobile **NON** è più occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

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

La vendita è esente IVA.

*** *** *** ***

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;

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

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc, che **l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente** (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015).

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

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

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

1) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 18 gennaio 2027, antecedente a quello della udienza di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

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

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*".

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 0161 597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: alessandra.rinetti@pec.it.

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

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

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

L'offerta d'acquisto deve indicare, a pena di inammissibilità:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;

5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;

6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

7. l'importo versato a titolo di cauzione;

8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11. il referente della procedura;

12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

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

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

2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");

5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

inoltre

6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

10. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Altri documenti e informazioni

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace:

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

Si precisa che l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10, c.p.c., richiedendo che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss, c.p.c., a spese della procedura, con l'avvertenza che, in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

Cauzione

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 124/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione",** dovrà essere effettuato sul conto intestato **PROC. ESEC. N. 124/2024 DELEGATO,** alle coordinate **IBAN: IT77J0503422600000000016221,** in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Pagamento del bollo

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

Esame delle offerte:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del Gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del Gestore incaricato accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

In caso di **unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di

adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 19.01.2027 al 25.01.2027 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:
- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
Entro cinque giorni dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

Come indicato nell'ordinanza datata 11.02.2025 che ha disposto la vendita, se la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (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 cura e spese dell'aggiudicatario.

*** *** *** ***

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

*** *** *** ***

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

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

*** *** *** ***

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

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

*** *** *** ***

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

1. numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
2. centralino: 0586/20141
3. email: assistenza@astetelematiche.it

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

*** *** *** ***

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

* * *

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

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

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama.

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

Casale Monferrato, 16/10/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Rinetti