

TRIBUNALE DI VERCELLI  
Avviso di vendita telematica asincrona  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2021

\*\*\*\*\*

(sesto esperimento di vendita)

Il sottoscritto dott.Paolo SAGLIO , c.f. SGLPLA61T11B885J , pec [sagliop@odcec.legalmail.it](mailto:sagliop@odcec.legalmail.it), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice, dott.ssa Annalisa FANINI , del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c. depositata in data 18/11/2022 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 75/2021 R.G.E., a norma dell'art 490 c.p.c.

AVVISA

**che il giorno 5 LUGLIO 2024 alle ore 11,00** , con collegamento dal proprio studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 , si procederà alla vendita senza incanto telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura** (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per 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 a 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 spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

\*\*\* \*\*

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

**LOTTO UNICO : Fabbricati civili siti in SAN GIORGIO MONFERRATO(AL), Via Gozani di San Giorgio 2 , di piena proprietà dell'esecutato.**

**Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

**Il tutto come meglio descritto nelle relazioni del Geom. Zatti Andrea depositata in data 03/10/2022 ed allegati , che qui integralmente si richiama.**

**Il lotto in vendita comprende i seguenti immobili :**

**BENE 1) F.5 PART.136 SUB.10 CAT.A2 Cl.1 Cons.13,5 Sup.Cat. 384 mq , rend.836,66 € Piano 1-2**

**BENE 2) F.5 PART.136 SUB.9 CAT.C2 Cl U Cons.45 Sup.Cat.47 mq , rend. € 69,72 Piano T**

\*\*\* \*\*

## **DESCIZIONE :**

### **BENE 1)**

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su tre piani fuori terra, collegata da scala sia interna che esterna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a più falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese, avente porzione di cortile e terrazzi esclusivi con stradina privata di accesso e cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui .

L'edificio è così composto: al piano primo da ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno, tre camere, cantina, terrazzo e terrazzo esclusivo, ripostiglio esterno, cortile esclusivo e stradina privata di accesso; al piano secondo da quattro camere, bagno, ex fienile e balcone;

I locali di entrambi i piani presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sia sulle pareti che sulle volte causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio, accompagnati da evidenti segni di infiltrazione d'acqua. Quest'ultime sono state la motivazione per cui una porzione del tetto e del soffitto sottostante (al piano secondo verso la via pubblica) ha subito un parziale crollo .

### **BENE 2)**

Trattasi di magazzino/locale di deposito, libero da un lato ,prospiciente Via Gonzani, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, di un piani fuori terra, avente struttura in muratura portante. Il magazzino, attualmente destinato al servizio dell'abitazione identificata catastalmente con il sub.10 ( locale accessorio non comunicante), si compone da due locali indipendenti, ognuno con accesso pedonale direttamente dalla via pubblica, di cui uno utilizzato a deposito e l'altro a centrale termica.

## **CONFINI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN**

**GIORGIO 2, PIANO 1-2**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 136 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato sono:a nord in ragione del mappale 118-128-130-426-134, a est in ragione dei mappali 118-432, a ovest in ragione del mappale 125, a sud in ragione dei mappali 127-129-131-133-135 e via Gozani di san Giorgio;

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIORGIO MONFERRATO (AL) - VIA GOZANI DI SAN GIORGIO 2, PIANO T**

I confini dell'immobile identificato al C.T. alla particella 136 del Fg.5 di San Giorgio Monferrato sono:a nord in ragione del mappale 118-128-130-426-134, a est in ragione dei mappali 118-432, a ovest in ragione del mappale 125, a sud in ragione dei mappali 127-129-131-133-135 e via Gozani di san Giorgio;

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Come meglio specificato nella relazione di stima :

**BENE N° 1** Non sussiste corrispondenza catastale . Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. Infatti dall'identificazione catastale dell'immobile pignorato effettuata e dalla presa visione dello stato dei luoghi effettuato emerge che : Al Catasto Terreni - Fg.5 particella 136: Il fabbricato risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale al catasto terreni risulta regolare; Al Catasto Fabbricati - Fg.5 particella 136 sub.10: L'edificio risulta censito sia come "dati identificativi" che come "dati di classamento". L'attuale situazione catastale risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per chiusura

porta interna al piano secondo e apertura e chiusura di finestre al piano primo e secondo così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla perizia di stima ;Si precisa che è presente un piccolo WC al piano primo mentre la destinazione in planimetria catastale è "ripostiglio". Le difformità potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica Docfa presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali;

**BENE N° 2** Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Vi è la corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi.

I due beni derivano da unità precedentemente identificate con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7 e 8 del mappale 136 del Foglio 5 stesso comune.

## **STATO CONSERVATIVO**

Come meglio indicato nella relazione di stima , gli immobili si trovano in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione .

## **PARTI COMUNI**

Le pertinenze e i beni comuni non censibili sono state tutte individuate nell'attuale documentazione catastale presente in banca dati presso il Catasto Fabbricati di Alessandria. Non è stata rilevata ulteriore documentazione specifica.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1** \* Fondazioni: muratura;\* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.160 a cm.320;\* Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate;\* Solai: prevalentemente a volta a vela;\* Copertura: Tetto in legno a più falde inclinate;\* Manto di copertura: manto di copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese;\* Pareti esterne ed interne: miste in muratura intonacate e tinteggiate con rivestimenti nei bagni e cucina in piastrelle di ceramica;\* Pavimentazione interna: misto tra ceramica e legno;\* Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno e alcune con tapparelle in legno;\* Volte: intonacate; \* Scale: esterne in muratura/cemento, interna in legno a chiocciola;\* impianto di riscaldamento: impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori in alluminio e produzione di ACS. Vi è la presenza di un locale destinato a centrale termica avente accesso esterno dalla via pubblica che al momento del sopralluogo è risultato non accessibile e non visionabile;\* impianto elettrico: L'impianto elettrico è conforme alle Leggi e sottotraccia a 220V avente origine da contatore ENEL; \* impianto idrico: L'impianto idrico-sanitario risulta a norma di Legge con tubazioni incassate e collegato all'acquedotto del Monferrato con scarichi in fognatura comunale; Non risultano altri impianti tecnologici.\* cortile: Il fabbricato risulta con cortile esclusivo gravato da servitù di passaggio;

**BENE N° 2** \* Fondazioni: muratura; \* Esposizione: a sud libera verso la via pubblica, a nord controterra, a est verso fondo altrui e a ovest in aderenza ad altri fabbricati; \* Altezza interna utile: altezze medie variabili da cm.270 a cm.280; \* Strutture verticali, pareti esterne ed interne: La struttura portante risulta in muratura (mattoni pieni mista pietre/tufo) di spess. variabile tra cm. 50/65 circa, e risultano a piombo, intonacate e tinteggiate; \* Solai: in putrelle e voltine; \* Copertura: piana di solai sovrastanti; \* Manto di copertura: nessuno; \* Pavimentazione interna: in battuto di cemento; \* Infissi esterni ed interni: in legno a vetro singolo con persiane a lamelle a due ante in legno e portoncino d'ingresso in ferro per il locale "centrale termica"; \* Scale: nessuna; \* impianto di riscaldamento: nessuno; \* impianto elettrico: L'impianto elettrico con tubazioni esterne avente origine da contatore ENEL; \* impianto idrico: nessuno. \* cortile: nessuno;

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1**

L'immobile si presenta con stradina privata di accesso carraio e con cortile esclusivo gravati da servitù di passaggio a favore di fondi altrui.

### **BENE N° 2**

Non risultano servitù attive o passive sul bene pignorato.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano liberi

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE 1)** Come meglio specificato nella relazione di stima :

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 risulta agibile. L'attuale situazione urbanistica non risulta regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi per chiusura porta interna al piano secondo e apertura e chiusura di finestre al piano primo e secondo così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla perizia. Si precisa che è presente un piccolo WC al piano primo mentre la destinazione in planimetria catastale è "ripostiglio". Tale wc non può essere sanato per mancanza di requisiti igienico sanitari (altezza minima utile interna inferiore a m.2,40). Si dovrà quindi procedere al smantellamento del wc per portarlo allo stato originario di ripostiglio. Occorre quindi presentare pratica in Sanatoria presso il SUE di San Giorgio Monferrato.

**BENE 2)** Come meglio specificato nella relazione di stima :

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 risulta agibile.

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

### ***Per gli immobili***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **REGIME FISCALE**

La vendita non è soggetta ad iva

\*\*\*\*\*

## **PREZZO DI VENDITA**

**Prezzo base: 19.220,00 (Euro).**  
**(DICIANNOVEMILADUECENTOVENTIEURO//00 )**

**Offerta minima pari al 75% del prezzo base 14.415,00 (Euro).**  
**(QUATTORDICIMILAQUATTROCENTOQUINDICIEURO//00 )**

**Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: 1.500,00( euro)**  
**(Millecinquecentoeuro//00)**

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

\*\*\* \*\*

## **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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 dovrà essere presentata in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante di società.

**1)** L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

**2)** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa

identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

**3)** Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato e, precisamente: **sagliop@odcec.legalmail.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 e deve contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del 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 della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto 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; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- l'offerta potrà essere presentata anche da avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.p.c., ult. comma; in questo caso è necessaria una procura notarile o procura generale autenticata. Il procuratore legale, ovvero l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà indicare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta. L'originale della procura speciale notarile ovvero la copia autentica della procura generale dovranno essere depositate e portare data non successiva alla vendita stessa.

- l'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del 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, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere 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");
- 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);
- 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;
- 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. 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.
- 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 della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

**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. 75/2021 R.G.E., lotto unico , versamento cauzione", dovrà essere effettuato sul conto intestato a PROC.ESEC.N.75/2021, codice IBAN n. IT70I050342260000000015305, 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.**

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 dal professionista

delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente 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 1/4 rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

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

## **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. . Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

### **Deliberazione sulle offerte**

**In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora 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 deliberazione 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dall' 05/07/2024 al 11/07/2024 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno .**

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

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

- tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

## **AGGIUDICAZIONE**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. L'aggiudicatario dovrà depositare 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; 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.

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

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..

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura del professionista delegato e 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 fondiari o 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.

Il Custode nominato fornirà ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviarlo agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima. Organizzerà le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rilevare se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (dalle ore 9,00 alle ore 19,00).

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, Dott. Paolo SAGLIO , con studio in Casale Monferrato, Via Biblioteca 4 (e-mail: [info@studiosaglio.it](mailto:info@studiosaglio.it); Tel.: 0142.455805 – 335 6572592 ).**

\*\*\* \*\*

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. come previsto da ordinanza:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);
- pubblicazione sul portale [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) di avviso, perizia, ordinanza, foto ed eventuali planimetrie;
- pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie in linea s.p.a., tramite "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Subito.it.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama e nelle disposizioni e circolari successive depositate nel fascicolo telematico.

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

**Casale Monferrato, 02/05/2024**

Il Professionista Delegato

Dott. Paolo SAGLIO