

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Simonetta Rossi del Foro di Vercelli, c.f. RSSNT62E69B885H, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., in data 26.10.2023 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 2/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **4 SETTEMBRE 2025 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata 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 in comune di Vignale Monferrato (AL), località Ca' Accatino, quota di piena proprietà di immobili costituiti rispettivamente da azienda agricola-viticola comprendente la tenuta, con cortile e giardino antistante e retrostante, di tre piani fuori terra e un piano interrato, servita da scala interna, e da capannone ad uso ricovero mezzi agricoli di un piano fuori terra, nonché da terreni a vigneto contermini ai fabbricati, sulla sommità collinare in posizione panoramica rispetto al contesto:

Immobili 1-2-3

I beni immobili 1, 2, 3 sono costituiti da terreni condotti a vigneto di complessivi 10.896 mq in contesto collinare e in buona esposizione a cui si accede mediante strade sterrata in parte di proprietà e in parte con diritto di servitù di passaggio poste lungo il confine ovest degli stessi terreni e dalla viabilità comunale.

Immobili 4-5-6-7

I beni immobili 4, 5, 6 e 7 costituiscono il fabbricato dell'azienda agricola-viticola denominata "ex Tenuta Colonna", comprendente la tenuta (sub. 11 ad uso residenza – immobile 4, sub. 12-parte ad uso agriturismo / azienda viticola) di tre piani fuori terra e un piano interrato, servita da scale interne, con cortile e giardino antistante e retrostante (sub. 8 – immobile 7), centrale termica (sub. 13 – immobile 6), e da capannone ad uso ricovero mezzi agricoli di un piano fuori terra (sub. 12-parte).

L'accesso carraio e pedonale alla tenuta avviene da viabilità pubblica, S.P. 72, e da via Ca' San Siro.

Al piano terreno sono presenti: ingresso, soggiorno, salotto, disimpegno, dispensa, ufficio, sala degustazione vini, sala da pranzo, cucina azienda, due bagni con antibagno, magazzino, terrazzo (sub.12), cucina, lavanderia e bagno (sub. 11), centrale termica (sub.13).

Al piano interrato sono presenti due centrali termiche, ripostiglio, bagno, tre cantine, un portico aperto, locale macchinari, infernot localizzato nell'interpiano tra piano interrato e piano terra (sub. 12).

Al piano primo sono presenti: sette camere, sei bagni, disimpegni, sala degustazione vini, terrazzo, terrazzo coperto e cinque balconi (sub. 12).

Al piano secondo due camere, bagno (sub.11), due camere, bagno e soppalco (sub.12).

Non è presente ascensore per accedere alle camere ai piani primo e secondo.

Quali pertinenze dell'edificio sono presenti cortile e giardino (sub. 8) e un capannone di modeste dimensioni ad uso ricovero per mezzi agricoli di un piano fuori terra (sub.12), caratterizzato da struttura in c.a., comprese soletta di calpestio e soletta di copertura; quest'ultima risulta piana ad una falda con manto in coppi.

La finitura interna delle pareti è a cemento grezzo così come la soletta di calpestio e di copertura, mentre la finitura esterna delle murature è ad intonaco tinteggiato. Gli infissi sono metallici verniciati con vetro singolo. Sono presenti allacci alle reti di servizi quali rete elettrica e acquedotto.

Complessivamente il compendio si presenta in ottimo stato manutentivo; in sede di sopralluogo si è rilevata solo una crepa localizzata in corrispondenza delle murature tra il corpo scala e la sala degustazioni vini al piano primo, verosimilmente dovuta ad assestamenti dell'immobile, che andrà monitorata nel tempo e che potrebbe richiedere indagini statico-strutturali specifiche.

Sono presenti tutti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, gas, linea elettrica, linea telefonica.

A livello strutturale, l'edificio ha struttura portante in muratura con copertura a struttura lignea e manto in tegole, lattonerie in rame. Le porte di ingresso sono in legno vetrato o meno e di tipo non blindato, con sistema di chiusura a serratura e/o chiavistello interno; gli infissi interni sono in legno e vetro, così come gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con sistema di oscuramento a persiane di colore verde. Nel complesso le superfici vetrate sono di notevole dimensione, nel rispetto dell'impianto architettonico originario dell'edificio (fienile), rendendo tutti i locali molto luminosi.

Complessivamente le finiture sono di pregio/lusso con pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres, cotto anticato, parquet, pietra, granito.

I terrazzi e i balconi hanno ringhiere in ferro battuto lavorato e pavimentazione in piastrelle di cemento/ceramica, mentre i cortili sono in autobloccanti, ad eccezione di una parte del cortile posto sul retro del fabbricato adibito a giardino.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico è stato rifatto nel corso delle ristrutturazioni anni 1992-2002 e le relative certificazioni sono agli atti degli archivi edilizi comunali come allegato ai certificati di agibilità. Il riscaldamento avviene mediante caldaie a gas ed è presente impianto di condizionamento.

Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana/ceramica per i bagni e la cucina e ad intonaco per le restanti stanze, mentre le finiture esterne sono ad intonaco tinteggiato.

Quale pertinenza all'edificio risulta una tettoia aperta su tre lati a struttura mista con pilastri in c.a., travi in profilati metallici e orditure di copertura lignee; da segnalare il manto di copertura in lastre ondulate in fibrocementoamianto, apparentemente non danneggiate ma potenzialmente pericolose per la salute pubblica in ragione del rilascio di fibre aerodisperse causato dallo stato conservativo con necessità di celere smaltimento ai sensi di legge.

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al

Catasto dei Terreni del Comune di Vignale Monferrato (AL)

- **Immobile 1:** foglio 18 mappale 299, qualità vigneto, classe 1, consistenza 49 are 70 ca;
- **Immobile 2:** foglio 18 mappale 340, qualità vigneto, classe 1, consistenza 59 are 20 ca;
- **Immobile 3:** foglio 18 mappale 342, qualità vigneto, classe 1, consistenza 6 ca;

Catasto Fabbricati del Comune di Vignale Monferrato (AL)

- **Immobile 4:** foglio 18 mappale 136, subalterno 11, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 179 m2, superficie escluse aree scoperte 179 m2, Località Ca' Accatino n.1, piano T-2;
- **Immobile 5:** foglio 18 mappale 136, subalterno 12, cat. D/10, Località Ca' Accatino n.1,

piano T-1-2-S1;

- **Immobile 6**: foglio 18 mappale 136, subalterno 13, cat. BCNC (centrale termica), Località Ca' Accatino n.1, piano T;

- **Immobile 7**: foglio 18 mappale 136, subalterno 8, cat. BCNC (cortile e verde comune), Località Ca' Accatino, piano T-S1;

Il tutto come meglio descritto nella relazione del dott. Ing. Chiara Maffei, datata il 10.12.2023 che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

I confini dell'immobile 1 sono:

Nord: particella 248/strada

Est: strada

Sud: particella 255-136

Ovest: strada

I confini dell'immobile 2 sono:

Nord: particella 136

Est: strada

Sud: strada

Ovest: particella 339

I confini dell'immobile 3 sono:

Nord: particella 339/340

Est: particella 340

Sud: strada

Ovest: particella 339

I confini degli immobili 4-5-6-7 sono:

Nord: particella 299

Est: strada

Sud: particella 340

Ovest: particella 339.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del dott. Ing. Chiara Maffei, datata il 10.12.2023 che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

A livello urbanistico, il P.R.G. di Vignale M.to classifica l'area comprendente gli immobili quale "area di tipo F1 per presidio socio assistenziale ex Tenuta Colonna" di cui all'art. 36 delle N.T.A. Allo stato attuale il P.d.C. 6/2012 del 19.12.2012 che autorizzava la realizzazione dell'intervento edilizio per la realizzazione della nuova casa di riposo Cesare Pozzi risulta ormai decaduto nei termini di inizio lavori, come indicato in precedenza.

Allo stato attuale della strumentazione urbanistica non è prevista la possibilità di utilizzo del fabbricato nello stato in cui si trova, quale fabbricato ad uso agricolo (azienda agricola di tipo viticolo ed agriturismo); il suo utilizzo tal quale, stante le sue ottime condizioni, deve essere preceduto da riconversione dell'area in ZONA E AGRICOLA che potrà essere effettuata previa valutazione degli standard per servizi e l'approvazione di una eventuale Variante

Urbanistica.

Si segnala che Vignale Monferrato si trova nella cosiddetta "CORE ZONE" del sito n.6 UNESCO denominato "MONFERRATO DEGLI INFERNOT".

Risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Le planimetrie agli atti risultano conformi ai provvedimenti edilizi rilasciati ed al rilievo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del dott. Ing. Chiara Maffei, datata il 10.12.2023 che qui integralmente si richiama.

Stato conservativo

Complessivamente il compendio si presenta in ottimo stato manutentivo; in sede di sopralluogo si è rilevata solo una crepa localizzata in corrispondenza delle murature tra il corpo scala e la sala degustazioni vini al piano primo, verosimilmente dovuta ad assestamenti dell'immobile, che andrà monitorata nel tempo e che potrebbe richiedere indagini statico-strutturali specifiche.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del dott. Ing. Chiara Maffei, datata il 10.12.2023 che qui integralmente si richiama.

Regolarità edilizia:

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dal dott. Ing. Chiara Maffei, datata il 10.12.2023 che qui integralmente si richiama, il fabbricato comprendente gli immobili 4, 5, 6, 7 risulta costituito, così come è nell'attuale conformazione, tra gli anni 1992 e 2002 mediante con i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia n.46/1975 del 24.04.1975 (*ristrutturazione, restauro e ampliamento del fabbricato già esistente*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Concessione Edilizia n. 316/1991 del 10.04.1991 (*opere di trasformazione edilizia e urbanistica ad uso attività agricola*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro) – Certificato di agibilità in data 27.10.1993;
- Concessione Edilizia n.390/1992 del 07.05.1992 (*Opere di miglioria con riuso di rustico ai fini abitativi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Autorizzazione Edilizia n.769/1996 del 30.07.1996 (*interventi di ristrutturazione nel fabbricato di proprietà dell'azienda stessa*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Concessione Edilizia n.33/1998 del 30.07.1998 (pratica edilizia n.21/1998) (*cambio di destinazione d'uso di alcuni locali non abitativi esistenti al piano terra per la formazione di n.2 locali ad uso agriturismo con annessi servizi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.71/1998 del 22.10.1998 (*rimozione e rifacimento manto di copertura, sostituzione grondaie, manutenzione vecchi comignoli*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.12/1999 del 17.02.1999 (*variante alla concessione edilizia n.33/1998 del 30.07.1998 per esecuzione di opere interne varie*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.32/1999 del 15.04.1999 (*esecuzione di opere interne*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);

- Concessione Edilizia n.15/2001 del 04.03.2002 (pratica edilizia n.21/2001) (*ristrutturazione ai fini agrituristici di un rustico agricolo inutilizzato per realizzazione di una sala degustazione*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.18/2002 del 13.03.2002 (*ristrutturazione ai fini agrituristici di un rustico agricolo inutilizzato per realizzazione di una sala degustazione e di nuovi locali abitativi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.56/2002 del 09.07.2002 (*ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso a fini agrituristici di un fienile costituente cubatura esistente*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- D.I.A. n.81/2002 del 21.12.2002 (*costruzione bagni con pavimenti e rivestimenti in ceramica, allacciamento all'acquedotto e allacciamento scarichi*) intestata ad Azienda Agricola Colonna (ex Soc. Agr. San Siro);
- Richiesta di certificato di agibilità (pratica n.9/2003 del 05.02.2003) – Certificato n.9/2003 del 18.08.2003.

È stato inoltre ritrovato il Permesso di costruire n.6 del 19.12.2012 per la “*ristrutturazione di parte di edificio esistente e ampliamento volumetrico presso azienda agricola ca' Colonna per trasferimento in altra sede di struttura assistenziale con requisiti di RSA – nuova sede casa di riposo Cesare Pozzi*” che allo stato attuale risulta decaduto per decorrenza dei termini per l'avvio dei lavori.

* * *

Stato di occupazione: I beni immobili oggetto di esecuzione 4, 5 in parte, 6 e 7 afferenti ai fabbricati della tenuta non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi. I beni immobili 1, 2 e 3 quali i terreni condotti a vigneto e 5 in parte quale il capannone ad uso ricovero mezzi agricoli risultano condotti e utilizzati da terzi in forza di convenzione di affittanza agraria legato alle vicende della procedura. Infatti qualora si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva dei beni oggetto di affitto agrario, il contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto.

* * *

Prezzo base: € 506.706,00 (Euro cinquecentoseimilasettecentosei/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 380.030,00 (Euro trecentoottantamilatrenta/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

Si precisa, altresì, che i beni mobili che compongono l'arredamento del compendio immobiliare non sono oggetto di pignoramento, quindi, di trasferimento.

* * *

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul

portale **www.astetelematiche.it**. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 03.09.2025**, 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, 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 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: simonetta.rossi@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 e deve riportare:

l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l’offerta;

- l’indicazione del referente della procedura;

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell’offerente; (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e

non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista **nei tre giorni successivi alla vendita** il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

- il lotto e i dati indicativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta**);
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

* * *

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva n. 2/2023 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT23 H 06230 22601 000046920036**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con **causale “Proc. Esecutiva n. 2/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti,

l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04.09.2025 al 09.09.2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la

possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, **e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma www.astetelematiche.it l'offerta con il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. 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. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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).

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

*** **

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. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 2/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

* * *

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 (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione 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, 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. Simonetta Rossi, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15** (e-mail: simonetta.rossi@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582; Fax: 0142.782884).

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e

www.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 e www.subito.it.

- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “Il Monferrato”.

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

Casale Monferrato, lì 13.06.2025

Il Professionista Delegato
avv. Simonetta Rossi