



## **Studio Legale Reposo**

**Avv. Francesco Reposo**

Via Mameli, n. 32 – 15033 Casale Monferrato (AL)  
Telefoni 0142.530591 – Fax 0142.690319 e 0142.892182 –

e  
Via Revere, n. 16 – 20123 Milano (MI)  
Telefoni 02.37904087 – Fax 02.40320180  
e-mail: avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it  
PEC: francesco.reposo@pec.studiolegalereposo.it

**Avv. Chiara Reposo**  
**Avv. Serena Reposo**  
**Avv. Francesco Reposo**  
**Avv. Elisabetta Scalia**

**Of Counsel:**

**Avv. Sara Messina**

**TRIBUNALE CIVILE**

**DI**

**VERCELLI**

**AVVISO DI VENDITA**

**QUINTA TORNATA D'ASTA**

**CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"**

**R.G.E. n. 71/2022**

**Nella procedura esecutiva promossa da:**

**GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

Il sottoscritto **Avv. Francesco Reposo**, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, Delegato in data 04.04.2023 dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 71/2022 R.G.:**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli;
- viste le direttive dei Giudici delle Esecuzione del Tribunale di Vercelli in data **27.01.2022** e **06.04.2022;**
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive, e delle direttive del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli del 10.04.2018 e del 05.07.2018;
- al fine dare corso all'incarico ricevuto il sottoscritto Professionista Delegato ha aperto, presso la Unicredit Banca, Agenzia di Casale Monferrato, Via Guazzo, n. 12, il conto corrente della procedura, sul quale **dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente numero 000106730618 (IBAN: IT 38 Y 02008 22690 000106730618 BIC: UNCRITM1CG2);**

## AVVISA

- che il giorno **MERCOLEDI' 13 NOVEMBRE 2024** nella tornata d'asta con inizio alle ore **12:00** si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) in un unico lotto, della consistenza immobiliare sotto descritta;
- che il prezzo base per il Lotto Unico, così come descritto in perizia, è stabilito in Euro **58.587,05 (Euro cinquantottomilacinquecentoottantasette/05)**;
- che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; **in caso di unica offerta: se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente Euro 43.940,29 (Euro quarantatremilanovecentoquaranta/29), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- **i rilanci non potranno essere inferiori ad Euro 1.300,00 (Euro milletrecento/00).**

### DESCRIZIONE DEI BENI

#### DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (1/1)

#### IN COMUNE DI ALBANO VERCELLESE (VC)

##### Lotto Unico composto da:

fabbricato di civile abitazione ad uso residenziale (piano terreno: soggiorno, cucina, ripostiglio, camera armadi, bagno, vano scala, centrale termica, cantina e sottoscala; piano primo: vano scala, n. 4 camere da letto di cui tre con balcone, n. 2 bagni e disimpegno-corridoio) con annesso cortile, giardino, piscina interrata e porticato aperto accessorio.

Pertinenza del fabbricato residenziale è, altresì, il terreno pignorato adibito a giardino.

Tali consistenze immobiliari risultano così censite al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Albano Vercellese (VC):

- **CF: Foglio 6, particella 172, sub. 3, categoria A3, classe U, vani 10, superficie catastale 291 mq, rendita € 446,22, piano T-1, Via Cardinale Mercurino Arborio di Gattinara n. 5;**
- **CT: Foglio 6, particella 172, qualità ENTE URBANO;**
- **CT: Foglio 6, particella 461, qualità seminativo, classe 1, di aree 06 centiaree 90, R.D. € 4,28, R.A. € 5,35.**

**Si precisa che non sussiste corrispondenza catastale.** Sul punto, infatti, il Perito stimatore, in seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, ha riscontrato la non corrispondenza tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare e lo stato dei luoghi. Ed ha riscontrato, altresì, la non corrispondenza tra la coltura indicata in visura (seminativo) e lo stato dei luoghi ad uso prato/giardino.

Il Perito precisa, inoltre, che l'immobile censito a Catasto fabbricati al Foglio 6 particella 172 sub .3 risulta censito a Catasto terreni al Foglio 6 particella 172 come Ente Urbano.

Parte esecutata ha comunicato al Perito stimatore che, quando acquistò l'immobile, il confine tra le particelle 183 e 461 era già delimitato da una rete metallica con passaggio pedonale a ridosso del fabbricato al fine di concedersi il passaggio per eventuali manutenzioni. Successivamente, durante i lavori di manutenzione straordinaria, è stato realizzato nuovo muro di confine con blocchetti di cemento a vista e posa in opera di cancello pedonale in ferro con serratura di chiusura (chiavi in

possesto di entrambi le proprietà). Si precisa, inoltre, che agli atti comunali non è stato reperito alcun progetto per la realizzazione del muro divisorio e che detta servitù dalle ricerche effettuate non risulta trascritta. Per maggior chiarezza il Perito stimatore ha allegato alla perizia l'elaborato grafico con individuazione dell'accesso pedonale che potrà essere visionato da un eventuale interessato a seguito di esplicita richiesta al Professionista delegato.

Da ultimo si segnala quanto evidenziato dal Perito in merito alla "**Regolarità edilizia**" consultabile a pag. 23 dell'elaborato peritale: *"l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Albano Vercellese, il fabbricato è stato oggetto dei seguenti interventi:*

1. *Licenza di Costruzione n.13 del 06.10.1976, rilasciata per lavori di sistemazione vano con formazione bagno, richiesta a nome di \*\*\*\*\*;*
2. *Autorizzazione Edilizia n.343 del 18.04.1998, rilasciata per rifacimento parziale del tetto di edificio residenziale, richiesta a nome di \*\*\*\*\*;*
3. *Autorizzazione Edilizia n.375 del 13.06.2003, rilasciata per ampliamento cancello carraio e realizzazione piscina, richiesta a nome di \*\*\*\*\* (opere non realizzate);*
4. *Denuncia di Inizio Attività prot. 866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento eintonaci, richiesta a nome di \*\*\*\*\*;*
5. *Denuncia di Inizio Attività prot. 2356 del 18.11.2008 rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, richiesta a nome di \*\*\*\*\*.*

*Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*

*In riferimento ai progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano Vercellese e precisamente D.I.A. prot.866 del 29.04.2003, rilasciata per lavori di modifiche interne, rifacimento pavimento eintonaci, e D.I.A prot. 2356 del 18.11.2008, rilasciata per realizzazione piscina nel cortile, si sono riscontrate irregolarità sia interne che di prospetto ed esterne nella realizzazione della piscina, per maggior chiarezza, il C.T.U. ha provveduto ad eseguire dettagliato rilievo in fase di sopralluogo, al fine di predisporre successivamente tavola comparativa tra stato di fatto e progetti autorizzati. In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con i progetti sopra citati, emergono le seguenti **difformità**:*

1) **PIANO TERRENO**

- a. *lievi difformità distributive interne, nonché altezze dei locali difformi rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;*
- b. *realizzazione struttura in ferro con funzione di pergola con soprastante telo ombreggiante;*
- c. *piscina realizzata in difformità a quella in progetto in quanto la scala di accesso non era prevista come anche il locale tecnico con alloggiamento pompe fuori terra. In merito alla realizzazione della piscina in C.A. "JEAN DESJOYAUX" ed al trattamento chimico fisico delle acque si allega relazione tecnica redatta dalla ditta System Piscine di \*\*\*\*\*.*

2) **PIANO PRIMO**

- a. *lievi difformità distributive interne, nonchè altezze dei locali difformi rispetto a quelle indicate sia in progetto che nella planimetria catastale;*
- b. *modifiche di prospetto per n. 2 finestre nel vano scala non presenti nelle tavole progettuali.*

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

*I costi relativi alle attività di cui sopra consistono in:*

- 1) *Pratica Urbanistica per redazione S.C.I.A. in sanatoria e allegati per l'importo di € 2.500,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);*
- 2) *Diritti, bolli, sanzione amministrativa e oneri comunali € 1.032,00;*
- 3) *Redazione pratica di aggiornamento catastale Docfa € 1.000,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);*
- 4) *Tipo mappale per inserimento in mappa piscina € 850,00 (oltre Cassa Previdenza 5% e Iva 22%);*
- 5) *Diritti catastali e visure € 350,00.*

*Totale complessivo circa € 6.500,00 iva inclusa.*

#### **Coerenze:**

L'immobile confina a Nord con la particella 183, ad Est con le particelle 461 e 470, a Sud con le particelle 470 e 604 e ad Ovest con strada comunale. Il terreno, invece, confina a Nord con la particella 183, ad Est con la particella 185, a Sud con la particella 470 e a Ovest con la particella 172.

#### **OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO**

Tali beni risultano più puntualmente descritti nella relazione di stima depositata in data **16.02.2023**, dal **Geom. Davide Bernardinello**, nominato dal Giudice dell'Esecuzione in data 28.07.2022 con accettazione dell'incarico in pari data - consultabile dall'offerente/partecipante sul **PORTALE delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, sui siti internet, **www.tribunale.vercelli.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteannunci.it** - che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale anche per quanto concerne l'accertamento circa la conformità catastale degli immobili nonché alla conformità degli immobili alle norme sull'edilizia che vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva, peso rispettivamente inerenti, così come goduti e posseduti sino ad oggi, secondo quanto meglio indicato in detta perizia.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**L'immobile risulta essere occupato.** La consistenza immobiliare oggetto di vendita può essere visitabile previo appuntamento da concordarsi con il **Custode, Avv. Francesco Reposo, tel. 0142.530591 e-mail avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it.**

#### **FISSA**

termine agli interessati sino alle **ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero il 12 NOVEMBRE 2024** per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte

## DETERMINA

### **le seguenti condizioni:**

le offerte di acquisto possono essere formulate solo in via telematica (personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società e/o altro ente offerente) tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita sul portale del gestore delle vendite, [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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"*.

**L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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 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'articolo 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**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'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 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 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'articolo 13, comma 4, del D.M. 32/2015).**

**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, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: **0161/597416** (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica all'indirizzo mail [avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it](mailto:avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it).

**Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 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 dovrà riportare, tra l'altro: 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.

Se l'offerente è un interdetto, inabilitato, o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione (che dovrà essere inserita) del Giudice Tutelare.

**L'offerta potrà essere 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 l'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, rilasciate in 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 il presente avviso, 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 sottoscritto 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;
- **se l'offerta è presentata per persona da nominare è necessaria la procura notarile o la procura generale autenticata;**
- **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, 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 "Procedura Esecutiva n. 71/2022 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'ACCREDITO delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del 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 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. 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.**

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte **dal sottoscritto** 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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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.**

**In caso di pluralità di offerte:** nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito



della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

**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 sei (6) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio (coincidente con la data di udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, quindi a decorrere dal 13 NOVEMBRE 2024 ore 12:00 e con scadenza il 19 NOVEMBRE 2024 ore 12:00.**

**Il delegato fisserà alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.**

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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il sottoscritto Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

**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 sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è 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.

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.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

**Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:**

- I. **del verbale di aggiudicazione;**
- II. **di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.**

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

**Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite, se non ancora effettuata, ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560 comma 8 c.p.c. e delle modifiche dell'art. 560 c.p.c. intervenute con l'art. 18 quater L. 8/2020, applicabile anche alle procedure esecutive pendenti alla data di entrata in vigore della legge. A tal proposito si precisa che gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, 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.**

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

Il termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri tributari sarà quello indicato nell'avviso di vendita.

**In caso di mancato versamento nel termine fissato il Professionista Delegato provvederà tempestivamente ad avvertire il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.**

Il Tribunale di Vercelli, alla data di redazione del presente avviso, non ritiene di esercitare le facoltà disciplinata dagli artt. 569 e 574 c.p.c, come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

### **MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dallo stimatore, da intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta;
- la vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario).

Se l'immobile è occupato da debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, nel rispetto della vigente normativa e delle indicazioni dell'Autorità Giudiziaria.

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

Per quanto possa occorrere, ribadendo quanto già riferito in precedenza, si precisa che la cauzione, l'eventuale residuo prezzo e le spese dovute dall'aggiudicatario saranno depositati su conti correnti bancari in conformità alle istruzioni del Giudice dell'Esecuzione.

Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili al Professionista Delegato.

### **ELEZIONE DI DOMICILIO**

**L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio.**

### **RINVIO**

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

Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

## **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:
  - pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, a cura del Professionista Delegato almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** oltre al sito internet del Tribunale **www.tribunale.vercelli.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet **www.asteannunci.it** almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
  - pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, tramite il sistema "**RETE ASTE REAL ESTATE**" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet **www.astegiudiziarie.it** e **www.reteaste.tv** ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

## **CUSTODIA**

**E' stato nominato Custode Giudiziario, lo scrivente Avv. Francesco Reposo, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, telefono: 0142.530591, fax: 0142.690319 ed email: avv.francesco.reposo@studiolegalereposo.it, al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile. Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico, il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.**

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E.: la richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle vendite pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Il Custode - nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile - dovrà osservare, anche in considerazione dello stato dei luoghi, i seguenti orari: dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00.

Casale Monferrato (AL), li 10.07.2024

**Il Professionista Delegato**  
**Avv. Francesco Reposo**



