

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**1° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**ES. IMM. N.168/2023 R.G.E.**

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 09.07.2024 dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Edoardo Gaspari, del Tribunale di Vercelli, visti gli artt. 490 , 569 e 591 bis c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **21 NOVEMBRE 2024 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.garavirtuale.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 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" 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 degli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni.

\* \* \*

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

I beni pignorati sono inseriti in un più ampio fabbricato condominiale a destinazione d'uso residenziale, ubicato in zona semicentrale, a tre piani fuori terra, libero su tre lati, con accesso pedonale dalla salita Sant'Anna e carraio dalla strada Biglionino. Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione della prima metà del '900; le condizioni di manutenzione e conservazione, in generale, sono buone.

**LOTTO UNO** per la piena proprietà di immobili siti in Comune di Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna n. 19

Bene 1: L'alloggio è situato al piano terreno, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 e sia tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile

comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. Il ripostiglio pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituito da un doppio vano, con porte metalliche di accesso e senza finestrate perimetrali; Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità. In generale, le condizioni dei beni appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Ing. Giovanni Balzaretto datata 07.06.2024 e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

**LOTTO DUE** per la piena proprietà di immobili siti in Comune di Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna n. 19

Bene 2: L'alloggio è situato al piano primo, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 sia tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. Il ripostiglio pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituito da un doppio vano, con porte metalliche di accesso e senza finestrate perimetrali;

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni dei beni appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Ing. Giovanni Balzaretto datata 07.06.2024 e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

**LOTTO TRE** per la piena proprietà di immobili siti in Comune di Casale Monferrato (AL), rispettivamente in Salita Sant'Anna n. 19 e strada Biglionino n. 2:

Bene 3: L'alloggio è situato al piano secondo, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 sia tramite

un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, con balcone, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, di raffrescamento, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni del bene appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

Bene 4: L'autorimessa è situata al piano interrato, ed è accessibile tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino 2, attraversando il cortile comune;

Il portone è metallico con inserimenti in vetro, ed i pavimenti sono in battuto di cemento; le pareti sono semplicemente intonacate.

Dal punto di vista impiantistico, è presente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria. Si segnala che le pareti verticali sono interessate da fenomeni di umidità capillare.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Ing. Giovanni Balzaretto datata 07.06.2024 e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

\* \* \*

I beni pignorati risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Casale Monferrato (AL) al:

#### **LOTTO UNO**

- **Foglio 55, p.lla 113, sub 2**, cat. A/3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55, Salita Sant'Anna n. 19, piano: T-S1;

#### **LOTTO DUE**

- **Foglio 55, p.lla 113, sub 5**, cat. A/3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55, Salita Sant'Anna n. 19, piano: 1-S1;

#### **LOTTO TRE**

- **Foglio 55, p.lla 113, sub 7**, cat. A/3, consistenza 4 vani, rendita € 299,55, Salita Sant'Anna n. 19, piano: 2;

- **Foglio 55, p.lla 113, sub 19**, cat. C/6, consistenza 17 mq, rendita € 56,19, Strada Biglionino n. 2, piano: S1.

\* \* \*

#### **Confini**

#### **LOTTO UNO**

Bene 1: I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio e del ripostiglio, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- altro alloggio sub. 13, salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 1, distacco su sub. 16 corte comune;

- disimpegno comune sub. 17, altri ripostigli sub. 5, mapp. 114, altro ripostiglio sub. 1.

### **LOTTO DUE**

Bene 2: I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio e del ripostiglio, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- altro alloggio sub. 9, distacco su salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 6, distacco su sub. 16 corte comune;

- disimpegno comune sub. 17, altri ripostigli sub. 6, salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, altri ripostigli sub. 2

### **LOTTO TRE**

Bene 3: I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- altro alloggio sub. 10, distacco su salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 8, distacco su sub. 16 corte comune.

Bene 4: I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- sub. 16 corte comune, altra autorimessa sub. 20, salita Sant'Anna mapp. 2629, altra autorimessa sub. 18.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Ing. Giovanni Balzaretto datata 07.06.2024 e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama.

\* \* \*

### **Stato di occupazione**

#### **LOTTO UNO**

Il bene immobile pignorato è stato concesso in locazione temporanea uso abitazione dalla procedura esecutiva dal 01.04.2024 al 31.03.2025. Il prezzo della locazione è stabilito in € 3.600,00 annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 ciascuna.

Si precisa che, trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva per il quale la locazione è concessa a seguito di autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, la durata rimane strettamente correlata alle vicende della procedura medesima, nel senso che qualora si dovesse verificare l'aggiudicazione definitiva dell'immobile locato ovvero l'estinzione per qualsiasi causa della procedura in questione ovvero la definizione anticipata del processo

esecutivo, il contratto si intenderà immediatamente ed automaticamente risolto, con immediata restituzione del bene locato libero da persone e cose.

#### **LOTTO DUE**

Il bene immobile pignorato è libero.

#### **LOTTO TRE**

Il bene immobile pignorato è libero.

#### **Regolarità edilizia**

Come si evince nella relazione dell'Ing. Giovanni Balzaretti datata 07.06.2024 e depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli che qui integralmente si richiama, **risultano le seguenti difformità:**

Rispetto al permesso di costruire, ed alla sua successiva variante, le opere sono state realizzate in parziale difformità, e non è quindi possibile accertarne la piena regolarità edilizio-urbanistica.

In particolare, in tutti e tre gli alloggi (beni 1, 2, 3) non è stata realizzata la tramezzatura divisoria (e la relativa porta) atta a definire il locale antibagno all'interno della stanza da bagno, in difetto rispetto agli interventi di adeguamento igienico-sanitario previsti espressamente nel permesso di costruire n. 137/2004 e variante; conseguentemente, occorrerà porvi rimedio e realizzarle, così come effettivamente autorizzate, con un costo stimato a corpo di circa € 2.000,00 per ogni bene. Si precisa che il fascicolo d'archivio relativo a detto titolo abilitativo non comprende né la comunicazione di fine lavori né la richiesta del certificato di agibilità, che dunque non è mai stato rilasciato.

#### **Accertamenti catastali**

Dal punto di vista catastale, l'Ing. Giovanni Balzaretti in perizia ha evidenziato le seguenti difformità catastali:

#### **LOTTI UNO e DUE**

- L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere rettificato in "salita Sant'Anna, 19".
- Le planimetrie catastali degli alloggi riportano la presenza del locale antibagno che in realtà non è stato realizzato; in tal senso, la realizzazione delle tramezzature divisorie, come già autorizzate, potrà risolvere tale difformità.
- Il doppio ripostiglio di pertinenza è stato rappresentato catastalmente come un unico locale, mancando quindi l'indicazione della tramezzatura divisoria.

#### **LOTTO TRE**

##### **Bene 3**

- L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere rettificato in "salita Sant'Anna, 19".
- Le planimetrie catastali degli alloggi riportano la presenza del locale antibagno che in realtà non è stato realizzato; in tal senso, la realizzazione delle tramezzature divisorie, come già autorizzate, potrà risolvere tale difformità.

##### **Bene 4**

- L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere rettificato in "strada Biglionino 2".

L'importo stimato per l'esatta rappresentazione grafica dei ripostigli, per ognuno dei due beni interessati, è pari a € 100,00 per tributi catastali e € 600,00 per corrispettivi professionali.

Con l'atto di permuta Notaio Pietro Rondano del 14/10/2014 rep. n. 14962/7851 le parti hanno pattuito come alcuni "beni comuni" lo siano solo con riferimento ad alcune (e non a tutte) delle unità immobiliari presenti; ad oggi, sia l'elaborato planimetrico relativo alla

dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 113 sia le planimetrie catastali dei singoli beni non recepiscono graficamente tali pattuizioni.

È opportuno infine segnalare che il mappale 113, sino al 09/12/2019, ricomprendeva anche parte del sedime della salita Sant'Anna e della strada Biglionino con una consistenza pari a 780 m<sup>2</sup>; successivamente a tale data, lo stesso è stato interessato da un tipo frazionamento che ne ha ridotto la consistenza a 520 m<sup>2</sup> ed ha dato origine ai mappali 2629 e 2630, aventi consistenza rispettivamente pari a 224 m<sup>2</sup> e 36 m<sup>2</sup>. Il frazionamento ha dunque avuto lo scopo rendere autonomi i sedimi della viabilità. Il mappale 2629 è stato altresì censito in data 10/01/2020 al catasto fabbricati come area urbana ed intestato al Comune di Casale Monferrato con la causale "ditta priva di titolo legale reso pubblico", mentre il mappale 2630 risulta essere ancora nello stato di ente urbano e dunque privo di intestatario. Tale variazione topografica non risulta essere recepita, in quanto temporalmente successiva, nell'elaborato planimetrico relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 113.

\* \* \*

Come indicato in perizia la vendita è esente IVA.

\* \* \*

#### **LOTTO UNO**

**Prezzo base: € 31.500,00 (Euro trentunomilacinquecento/00)**

**Offerta minima** non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 23.625,00 (Euro ventitremilaseicentoventicinque/00)

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB**

#### **LOTTO DUE**

**Prezzo base: € 33.637,00 (Euro trentatremilaseicentotrentasette/00)**

**Offerta minima** non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 25.228,00 (Euro venticinquemiladuecentoventotto/00)

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB**

#### **LOTTO TRE**

**Prezzo base: € 45.690,00 (Euro quarantacinquemilaseicentonovanta/00)**

**Offerta minima** non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 34.268,00 (Euro trentaquattromiladucentosessantotto/00)

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB**

\*\*\* \*\*

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, 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.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”.

1) **Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 20.11.2024, giorno 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: **stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu**;

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

**L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve riportare:**

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l’offerta;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell’offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l’offerente è coniugato in regime di

comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

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

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

- Il lotto e i dati indicativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e 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 ipotecario 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. 168/2023 R.G.E. – al seguente IBAN IT 50 G 06230 22601 000046959442**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 168/2023 R.G.E., LOTTO N.\_\_\_\_, 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicata.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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.**

Nell'ipotesi di presentazione 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 creditore istante al prezzo stabilito 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 dell'art. 588 c.p.c. in tal caso si procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

\* \* \*

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 21.11.2024 al 26.11.2024 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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). 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.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10 cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga 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.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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 dovrà darne esplicita comunicazione 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.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche 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. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 09:00 alle ore 19:00.

Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato, Via Sobrero n.15 (e-mail: [stefania.dipietro@studiolupano.it](mailto:stefania.dipietro@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, su entrambi i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it);

pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it;

pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "LA STAMPA", "NOTIZIA OGGI" o "IL MONFERRATO" – pagina locale, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore precedente.

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

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

Casale Monferrato, lì 10.09.2024

Il Professionista Delegato  
avv. Stefania Di Pietro