

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

TRIBUNALE DI VERCELLI  
R.G.E. 67/2023  
AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA  
3° ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Marcella Borsani, Professionista Delegata alla vendita e Custode Giudiziaria nella procedura esecutiva promossa da Buonconsiglio 4 Srl, letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli in data 19/12/2023, visti gli artt. 568, 569, 570 e ss. c.p.c., viste le modifiche D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015, viste le linee guida del Tribunale di Vercelli per i delegati alle vendite

AVVISA

Che il giorno **17 DICEMBRE 2024 alle ore 16:00**, con collegamento dal proprio studio in Casale Monferrato (AL), via Vigliani 25, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti del 04/10/2023, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con formazione di lotti nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 32/2015

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

**LOTTO UNO (COMPOSTO DA N. 2 BENI)**

BENE N. 1 In piena proprietà fabbricato civile ubicato in Moncestino (AL), Via Fucina 9, piano T-1, descritto al NCEU come F. 8, mappale 107, sub. 1, categoria A/4, consistenza 3,5, sup. catastale 105 mq, rendita € 92,19 e al NCT come F. 8, mappale 107, qualità Ente Urbano. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libera da un lato, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su due piani fuori terra, collegata da scala interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.2 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Non sussiste corrispondenza catastale: al Catasto Terreni, si è riscontrato la presenza in mappa wegis di un basso fabbricato a confine con i mappali 108-162-109, staccato dal corpo di fabbrica principale, ma non rilevato in loco in quanto demolito. Tale difformità potrà essere regolarizzata. Al Catasto Fabbricati si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 28.01.1991 e lo stato dei luoghi per diversa distribuzione spazi interni e modifica aperture esterne, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla perizia. Le difformità potranno essere regolarizzate. L'abitazione non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica. L'immobile è libero e in totale stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali al piano terreno presentano diffusi e gravi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti di entrambi i piani, vi sono altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. In particolare, nella stanza del primo piano, in alcuni punti, le infiltrazioni d'acqua derivanti dal tetto di copertura hanno causato un grave ammaloramento della struttura in legno dello stesso, provocandone un suo parziale crollo che ha interessato anche il soffitto sottostante che ha ceduto a sua volta. Gli impianti tecnologici visionati, nelle ore del sopralluogo, sono risultati non funzionanti, assente l'impianto idrico. L'edificio è così

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

composto: al piano terreno da ingresso/cucina, sala pranzo, disimpegno, bagno, cantina, locale di sgombero e cortile comune con il sub.2. Al piano primo una camere e balcone. Il cortile pertinenziale antistante il fabbricato, identificato con il sub.3, è un bene comune non censibile ai sub.1 e 2. Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica). La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risulta agibile. La vendita del bene è soggetta ad iva.

BENE N° 2 In piena proprietà magazzino ubicato in Moncestino (AL), via Fucina 9, piano 1, descritto al NCEU come F. 8, mappale 107, sub. 2, Cat C/2, sup. catastale 86 mq, rendita € 50,61 e NCT F. 8, mappale 107, qualità Ente Urbano. Trattasi di due locali catastalmente destinati a locali di deposito, posti al primo piano dell'edificio principale di vecchia costruzione ad uso abitazione (sub.1) e liberi da un lato. Un locale risulta collegato direttamente, da scala interna, alla sala pranzo dell'abitazione (sub.1) posto piano terreno e si presenta con caratteristiche prevalentemente abitative, mentre all'altro locale vi si accede attualmente tramite eventuale scala a pioli dal locale di sgombero dell'abitazione (sub.1) posto sempre al piano terreno. Entrambi i locali hanno la stessa struttura portante in muratura dell'abitazione (sub.1) e tetto in legno a due falde inclinate con copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Al Catasto Fabbricati, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 28.01.1991 e lo stato dei luoghi. L'immobile è libero e in totale stato di abbandono. Il cortile pertinenziale (sub.3) comune con il sub.1 stessa particella, non risulta gravato da servitù di passaggio a favore di fondi altrui. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica). La costruzione è antecedente al 01/09/1967, non risulta agibile. La vendita del bene è soggetta ad iva.

## **LOTTO DUE (COMPOSTO DA N. 2 BENI)**

BENE N. 3 Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL), Via Roma 1, piano T-1-2-3, descritto al NCEU come F. 8, mappale 109, sub. 3, Cat. A/2, consistenza 10,5 vani, sup. catastale 249 mq, rendita € 569,39 e NCT come F. 8, mappale 109, qualità ente Urbano. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.4 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Al Catasto Fabbricati si riscontrano difformità, sanabili, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e modifica aperture esterne. Il Fabbricato non è fornito di APE. L'immobile risulta libero ed in stato di totale abbandono. L'immobile si trova in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. Si evidenzia nella stanza al piano terra, il totale crollo della volta nella camera adiacente il vano scala. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso su vano scala, antibagno, bagno, due camere e due locali cantina; al piano primo da due camere, bagno, corridoio, cucinino e giardino comune; al piano secondo da due camere, corridoio, ripostiglio e bagno; al piano terzo ampio locale di

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

sgombero/sottotetto. Il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4. Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica). La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risulta agibile. La vendita del bene è soggetta ad iva.

BENE N° 4 Fabbricato civile ubicato a Moncestino (AL), Via Roma 1, piano T-1-2-3, identificato al NCEU come F. 8, mappale 109 sub. 4, Cat. A/2, consistenza 11, sup. catastale 276 mq, rendita € 596,51. al NCT come F. 8, mappale 109, qualità Ente Urbano. Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione, libero da tre lati, di vecchia costruzione ed edificata presumibilmente fine 1800, su quattro piani fuori terra, collegata da scala sia interna, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno a due falde inclinate e copertura in coppi tipo vecchio coppo piemontese e con cortile pertinenziale comune con il sub.3 stesso mappale, situato in zona centrale all'abitato del Comune di Moncestino. Al Catasto Fabbricati si riscontrano difformità, regolarizzabili, tra quanto rappresentato nella planimetria catastale datata 07.01.1997 e lo stato dei luoghi per esatta rappresentazione grafica e/o diversa distribuzione spazi interni. Il Fabbricato non è fornito di APE. L'immobile risulta libero e in totale stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. I locali presentano diffusi fenomeni di umidità di risalita con sfaldamenti e distaccamenti degli intonaci sulle pareti verticali causati principalmente da fenomeni di salnitro, ovvero sale di potassio. Anche nelle volte/soffitti, nei vari piani, presentano altri fenomeni di umidità derivanti da infiltrazione d'acqua. Gli impianti tecnologici sono risultati non funzionanti. L'edificio è così composto: al piano terreno da ingresso una camera e tre locali cantina; al piano primo da due camere, corridoio, porticato e terrazzo; al piano secondo da quattro camere, corridoio, ripostiglio, disimpegno e bagno; al piano terzo da due locali di sgombero/sottotetto. Il cortile pertinenziale è un bene comune tra i sub.3 e 4. Si rileva che l'immobile gode del diritto di passaggio sulla confinante proprietà od aventi causa per raggiungere il passaggio già esistente lungo il fronte del F. 8 n.108. Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Moncestino in "Aree ed edifici di recupero urbanistico ed edilizio", classe IIb (pericolosità geomorfologica). La costruzione è antecedente al 01/09/1967, risulta agibile. La vendita del bene è soggetta ad iva.

\*\*\* \*\*

#### **PREZZO STABILITO PER SINGOLI LOTTI**

**LOTTO UNO: € 15.830,00 (quindicimilaottocentotrenta/00)**

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 11.873,00 (undicimilaottocentotrentatré/00)**

**Rilancio minimo in casa di gara: € 500,00 (cinquecento/00)**

**LOTTO DUE: € 56.875,00 (cinquantaseimilaottocentotrentacinque/00)**

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 42.656,00 (quarantaduemilaseicentocinquantaseimila/00)**

**Rilancio minimo in casa di gara: € 1.300,00 (milletrecento/00)**

\*\*\* \*\*

#### **CONDIZIONI DI VENDITA**

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 u.c. 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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'art. 12 comma 5 del D.Dm. n. 32/2015.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

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. 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).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati dal 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 seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: [marcellaborsani@puntopec.it](mailto:marcellaborsani@puntopec.it)

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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegati i suoi documenti; invece 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. allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero del 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;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

- 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, che deve coincidere con il presentatore;
- 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", salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositata el spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 di 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 es. certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 c.p.c.; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 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 a tali incombenze;
- la dichiarazione.

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.

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 acceso presso Banco BPM spa filiale di Casale Monferrato, intestato al Tribunale di Vercelli – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 67/2023 R.G. al seguente IBAN IT52J050342260000000015798, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 67/2023 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.

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

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".

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 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 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

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

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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 partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengono offerte 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.

Ove siano 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 cpc. In tale caso il Professionista Delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 17/12/2024 al 23/12/2024 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.**

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

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

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

manca, 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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma primo 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560 comma primo cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 cpc e ss, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 cpc.

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

\*\*\* \*\*

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

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

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

B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista Delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

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

E) 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.

Avv. Marcella Borsani  
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)  
C.F. BRSMCL77T50H264Y  
marcellaborsani@puntopec.it  
marcella.borsani@libero.it  
cell 3491369379

F) Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito astegiudiziarie e asteannunci, nonché sul sistema “Rete Aste Real Estate” e quindi sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché sul sito del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it).

G) 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 Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. 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 9:00 alle ore 19:00).

H) 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, in Casale Monferrato, via Vigliani 25 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario (tel. 3491369379, fax 014274677, email [marcella.borsani@libero.it](mailto:marcella.borsani@libero.it)) a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì-giovedì h. 9-18.

Casale Monferrato, 09/10/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marcella Borsani