

Avv. MATTIA BAZZANO  
13100 Vercelli – Via F.lli Laviny n. 17  
Tel. 0161/253999 – fax. 0161/58484  
Email: [mattiazazzano@gmail.com](mailto:mattiazazzano@gmail.com)  
Pec: [mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu)

**TRIBUNALE CIVILE DI VERCELLI  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
R.G.E. 39/2024**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.**

**(Primo Esperimento)**

Il sottoscritto Avv. Mattia Bazzano, con Studio in Vercelli, via Laviny n. 17, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott. ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui all'**esecuzione immobiliare n. 39/2024 R.G.E.**,  
- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli in data 08.10.2024;  
- visti gli artt. 568, 569, 570 e 576 c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **16.05.2025 ore 16,00** presso il proprio Studio in Vercelli (VC), via F.lli Laviny n. 17, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società "Gruppo Edicom S.p.A." -[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) -dei beni immobili sotto descritti, costituenti il **LOTTO UNICO**, con le modalità di seguito precisate e **per il prezzo base stabilito in € 58.705,00 (cinquantottomilasettecentocinque/00)**

---

1) I beni immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nella relazione di stima redatta dal Geom. Andrea Zatti data 29.07.2024 che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

2) Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 c.p.c. e seguenti, si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio Studio in Vercelli (VC), via F.lli Laviny 17, telefono 0161-253999, e-mail [mattiazazzano@gmail.com](mailto:mattiazazzano@gmail.com), ove potrà essere acquisita ogni ulteriore informazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione di formalità pregiudizievoli.

4) Il presente avviso di vendita sarà:

- notificato al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore almeno trenta giorni prima della vendita;

- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;

- pubblicato, unitamente a copia dell'Ordinanza del Giudice e della relazione di stima, omessa

l'indicazione del debitore ai sensi dell'art. 490, comma 3 c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito internet del Tribunale di Vercelli [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;

- pubblicato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

- oggetto di campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

- oggetto realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita con valore di stima a partire da € 70.000,00, ad eccezione dei terreni, superfici edificabili e posti auto, nonché degli immobili in costruzione, a meno che per questi ultimi il Professionista delegato non lo ritenga opportuno in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori. Al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

-----

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

---

### LOTTO UNICO

#### Descrizione:

Diritto messo in vendita: **PIENA PROPRIETA'**.

Il compendio pignorato è sito in Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo n. 66, Frazione Casarello I beni immobili (abitazione civile e fabbricato agricolo) costituenti il Lotto Unico risultano così censiti al Catasto Fabbricati del Alfiano Natta (AL):

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano S1-T-1-2, Fg.3, particella 191, sub.1, cat. A/2, classe 1, vani 9, sup..259 mq, rendita € 557,77

• **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Alfiano Natta (AL) - Via San Carlo 66 - Fraz. Casarello, piano T-1, Fg. 3, particella 191, sub.2, cat. D/10, rendita € 560,00;

Coerenze (come da perizia dell'esperto stimatore):

• **Bene N° 1** - confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 191 del Fg.3 di Alfiano Natta sono: a nord in ragione dei mappali 179-180, a est in ragione del mappale 192, a ovest in ragione del mappale 503, a sud in ragione del mappale 205

• **Bene N° 2** - I confini del complesso immobiliare identificato al C.T. alla particella 191 del Fg.3 di Alfiano Natta sono: a nord in ragione dei mappali 179-180, a est in ragione del mappale 192, a ovest in ragione del mappale 503, a sud in ragione del mappale 205

--

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (come da relazione dell'esperto stimatore):

• **Bene N° 1**

**Normativa urbanistica:** Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3). Sono aree ed immobili di interesse documentario.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella tabella riportata in perizia a cui si rimanda

**Regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alfiano Natta inerenti all'immobile pignorato, non risultano stati rilasciati permessi edilizi successivi al 01.09.1967. Essendo l'edificio di vecchia costruzione (presumibilmente fine '800/inizi '900), l'immobile risulta agibile/abitabile. L'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attuale situazione edilizia risulta non regolare: si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale prot. AL0041086 datata 03.03.2015 e lo stato dei luoghi riconducibili principalmente alla diversa distribuzione spazi interni, all'ampliamento per la costruzione di un servizio igienico posto al primo piano e alla modifica di aperture esterne (finestre), così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla perizia. Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Alfiano Natta un Permesso Costruire in Sanatoria, quantificabile in €. 5.000 (onorario professionista, IVA e contributi previdenziali, oneri, sanzioni e diritti di segreteria comunali), comprensivo anche delle irregolarità edilizie riscontrate sull'unità immobiliare identificata al sub.2 (riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni e ampliamento per costruzione di basso fabbricato).

Sussiste una situazione di incertezza del confine tra i due fondi mappali 191 e 179 in quanto il muretto con recinzione esistente (che stabilisce lo stato dei luoghi), non coincide con il confine delineato dalla mappa originale d'impianto (unico supporto cartaceo utile per la determinazione di un confine).

La determinazione di un confine avviene attraverso un rilievo topografico atto a rilevare caposaldi d'impianto e confini esistenti limitrofi in modo da poter sovrapporre il rilievo alla mappa originale d'impianto.

Dall'esito della determinazione del confine, si aprirebbero due scenari totalmente diversi tra loro solo in funzione al fatto se l'ampliamento del bagno sia edificato a confine e totalmente ricadente sulla proprietà dell'esecutato, o se invece non lo sia e una porzione sia ricadente sulla proprietà altrui. A tal fine si rimanda alle considerazioni di cui alle pagine nn. 29-30 della perizia di stima.

**Regolarità Catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale sia a livello di catasto terreni che di catasto fabbricati come indicato in perizia a cui si rimanda. Per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Terreni occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €. 900,00, (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali. Per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive e ampliamento, quantificabile in €. 650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

#### • Bene N° 2

**Normativa urbanistica:** Il fabbricato si trova nel P.R.G.I. vigente nel Comune di Alfiano Natta in "Aree ed edifici di Tipo A.3). Sono aree ed immobili di interesse documentario. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la tipologia dell'edificio come meglio indicata nella tabella riportata in perizia a cui si rimanda

**Regolarità edilizia:** L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Nella perizia sono dettagliati i permessi successivi al 01.09.1967.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Alfiano Natta e parti integranti della Denuncia di Inizio Attività prot.2615 del 28.09.2007 per VARIANTE POSTUMA alla D.I.A. n.705 del 12.03.2007, si sono riscontrate difformità edilizie e pertanto non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia riconducibili principalmente a diversa distribuzione spazi interni, al basso fabbricato in ampliamento posto al piano terreno lato ovest e a modifica di aperture esterne oltre che riportare i locali alle sue destinazioni attuali, così come indicato nella tavola grafica predisposta dal CTU ed allegata alla presente perizia

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Alfiano Natta un Permesso di Costruire in Sanatoria, ove i costi sono già stati quantificati in relazione al bene 1

**Regolarità Catastale:** Non sussiste corrispondenza catastale sia a livello di catasto terreni che di catasto fabbricati come indicato in perizia a cui si rimanda. Per la regolarizzazione delle difformità al Catasto Terreni occorre quindi provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, Ufficio Provinciale di Alessandria, pratica di Tipo Mappale per aggiornamento dell'attuale mappa catastale quantificabile in €. 900,00, (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali. Per la regolarizzazione al Catasto Fabbricati occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive e ampliamento, quantificabile in €. 650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

## **Precisazioni**

### **• Bene N° 1**

L'immobile non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica, anche se rientra nelle tipologie in cui deve essere presente in caso di vendita (obbligatorio dal 1° gennaio 2012).

Nell'ipotesi di successiva cessione del medesimo, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.350,00. Si riscontrano irregolarità urbanistiche come meglio descritte nel capitolo "Regolarità edilizia", per la cui di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.5.000,00 comprensivo delle irregolarità edilizie riscontrate anche sull'unità immobiliare "bene 2".

Si riscontrano irregolarità catastali per la regolarizzazione delle quali il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.1.550,00 comprensivo del Tipo Mappale al Catasto Terreni che ricomprende anche le irregolarità del sub.2

### **• Bene N° 2**

L'immobile pignorato non è fornito dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è un'immobile escluso dall'obbligo di redazione dell'APE.

Si riscontrano irregolarità catastali per la cui regolarizzazione il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di €.650,00.

---

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

#### **• Bene N° 1**

Risultano servitù passive servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202.

Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192).

Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù a vantaggio del bene pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, a parere dello scrivente ed in previsione di una futura vendita, trascrivere tale servitù, altrimenti in mancanza, gli immobili pignorati Fg. 3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi.

#### **• Bene N° 2**

Risultano servitù passive servitù di passaggio sui mappali 191-503 a favore dei fondi confinanti F.3 n.192/1-192/2 e 202.

Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192).

Ad oggi non risulta allo scrivente trascritta alcuna servitù a vantaggio del bene pignorato per l'accesso dalla Via pubblica ed occorrerà pertanto, a parere dello scrivente ed in previsione di una futura vendita, trascrivere tale servitù, altrimenti in mancanza, gli immobili pignorati Fg.3 mappale 191 sub.1/2/3 risulterebbero interclusi.

---

### **PARTICOLARITA'**

Esiste un ampliamento per la costruzione di un servizio igienico al piano primo da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente, e posto sulla facciata retrostante il fabbricato principale dell'esecutato. Tale servizio igienico è sorretto al piano terreno da due pilastri di dimensioni 40x40 cm. circa. Visto lo stato dei luoghi ed in particolare il muretto esistente con sovrastante recinzione metallica, parrebbe che tali pilastri siano stati costruiti totalmente sul terreno confinante (mappale 179).

Vi è una situazione di incertezza del confine tra i due fondi mappali 191 e 179 in quanto il muretto con recinzione esistente non coincide con il confine delineato dalla mappa originale d'impianto (unico supporto cartaceo utile per la determinazione di un confine).

E' opportuno, quindi, determinare il confine attraverso un rilievo topografico atto a rilevare caposaldi d'impianto e confini esistenti limitrofi in modo da poter sovrapporre il rilievo alla mappa originale d'impianto.

Dall'esito della determinazione del confine, si aprirebbero due scenari totalmente diversi tra loro solo in funzione al fatto se l'ampliamento del bagno sia edificato a confine e totalmente ricadente sulla proprietà dell'esecutato, o se invece non lo sia e una porzione sia ricadente sulla proprietà confinante,

Si rimanda a pagina n. 35 e 36 della Perizia.

--

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### Libero

Nel bene N°1 sono presenti alcuni arredi e suppellettili.

Si ricorda, in ogni caso, che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'aggiudicatario può esercitare la facoltà *ex art. 560, comma 10, 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 c.p.c., 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

--

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### • Bene N° 1

L'intero complesso immobiliare insistente sul mappale 191, è composto da due corpi di fabbrica staccati uno dall'altro, aventi cortile pertinenziale comune (sub.3), di cui uno principale ad uso abitativo (sub.1), libero da tre lati, edificato su tre piani fuori terra più piano interrato, collegato da scala interna, e l'altro accessorio (sub.2 attualmente censito al C.F. come fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edifici destinati a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola), libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra, senza scala di collegamento tra i piani. Per accedere dalla via Pubblica Via San Carlo al cortile del mappale 191, dotato di unico cancello carraio in ferro che funge anche da ingresso pedonale, occorre attraversare dei fondi altrui (mappali 205 e 192).

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Alfiano Natta, in frazione Casarello, a circa 1,5 Km dal centro del paese. Alfiano Natta è un comune italiano della Provincia di Alessandria (AL) in Piemonte. dista circa Km 22 da Asti (ove si trova anche il più vicino Ospedale e svincolo autostradale), a circa Km.30 da Casale Monferrato e a circa Km 45 da Alessandria e Vercelli. Nel comune di Alfiano Natta troviamo i principali servizi per la collettività quali farmacia, negozi alimentari, bar, ufficio postale, chiesa parrocchiale, ecc...

### • Bene N° 2

Trattasi di edificio libero da tre lati, in parte (porticati) di vecchia costruzione edificata presumibilmente fine 1800 ed una parte (ex stalla) edificata presumibilmente tra il 1950/1960, edificato su due piani fuori terra senza scala di collegamento tra i piani, attualmente censito al C.F. come "fabbricato rurale con fini strumentali per l'agricoltura ovvero edificio destinato a supportare le attività agricole e parte integrante di un'azienda agricola", avente cortile pertinenziale comune (sub.3) con il sub 1. Tale edificio ad oggi si presenta in totale stato di abbandono, risultato poco accessibile allo scrivente in fase di sopralluogo per il degrado e per diversi accessi sbarrati, con locali destinati a portici ed ex stalla e senza nessuna evidenza di effettuazione di interventi edilizi di ristrutturazione.

--

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritto a Casale Monferrato il 15/12/2006 reg. gen. 7318 - reg. part. 1460 quota: 1/1 importo: € 290.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Asti s.p.a.

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Casale Monferrato il 08/03/2013 Reg. gen. 1247 - Reg. part. 970 A favore di PANATI MORENO, RINETTI MARIA ROSA

**Pignoramento immobiliare** trascritto a Casale Monferrato il 19/03/2024 Reg. gen. 1405 - Reg. part. 1185 Quota: 1/1 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Note: Nel predetto pignoramento veniva colpito l'immobile sito nel Comune di Alfiano Natta F.3 n.191/1 cat. A/2 vani 9;

**Pignoramento immobiliare in rettifica** trascritto a Casale Monferrato il 25/03/2024 Reg. gen.

1532 - Reg. part. 1289 Quota: 1/1 A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A.

Note: Il presente pignoramento risulta già trascritto il 19/3/2024 ai nn.1405/1185. L'immobile pignorato, come riportato nel titolo, risulta oggi soppresso avendo generato i nuovi subalterni 1 e 2 cui oggi è identificato.

---

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo 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".

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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).

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, DM 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 [mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu](mailto:mattia.bazzano@ordineavvocativercelli.eu)

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.

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 avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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, rilasciata 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 € 44.028,75 corrispondente al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;**
- il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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 a "Tribunale di Vercelli" al seguente IBAN IT04M0538710001000004165281; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 39/2024 R.G.E. Tribunale di Vercelli, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 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, D.M. 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione dell'offerta 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 sarà effettuato tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

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 delibazione 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.300,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LA GARA AVRA' LA DURATA DI 6 (SEI) GIORNI, DAL 17.01.2025 AL 22.01.2025 E TERMINERÀ ALLE ORE 12:00 DEL 22.01.2025.

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.

--

### AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare 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.

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 settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231

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

---

### CONDIZIONI DI VENDITA DEI BENI IMMOBILI

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, 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 ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

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

----

### **ELEZIONE DI DOMICILIO**

In ossequio alle indicazioni del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, si richiama l'attenzione sulla circostanza che l'aggiudicatario provvisorio, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio al momento dell'aggiudicazione.

----

### **CUSTODIA**

Il sottoscritto Avv. Mattia Bazzano, con Studio in Vercelli (VC), via Laviny 17, tel. 0161-253999, e-mail: mattiabazzano@gmail.com, è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati ed al medesimo gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare ai suddetti recapiti l'Avv. Mattia Bazzano per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

----

### **VARIE**

Si informa che al primo piano del Tribunale di Vercelli, sito in Piazza Amedeo IX, è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

----

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo Studio dell'Avv. Mattia Bazzano in Vercelli (VC), via Laviny 17, tel. 0161-253999, e-mail: [mattibazzano@gmail.com](mailto:mattibazzano@gmail.com)

Vercelli, 31.01.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Mattia Bazzano