



Avv. Chiara Reposo

Via Mameli, n. 32 – 15033 Casale Monferrato (AL)
Telefoni 0142.530591 – Fax 0142.690319 – Cell. 340.2608664

e
Via Revere, n. 16 – 20121 Milano (MI)
Tel. 02.37904087 – Fax 02.40320180
e-mail: avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it
PEC: avv.chiara.reposo@pec.studiolegalereposo.it

TRIBUNALE

DI

VERCELLI

AVVISO DI VENDITA

SETTIMA TORNATA D'ASTA

CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

R.G.E. n. 73/2022

Nella procedura esecutiva promossa da:

MAGGESE S.R.L.

Il sottoscritto **Avv. Chiara REPOSO**, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, Delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 73/2022 R.G.**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. emesso in data 19.07.2022 dal Tribunale di Vercelli nella persona dell'Ill.mo G.E., Dott.ssa Fanini;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive;
- al fine di dare corso all'incarico ricevuto, il sottoscritto Professionista Delegato ha aperto, presso la Unicredit Banca, Agenzia di Casale Monferrato, Via Guazzo, n. 12, il conto corrente della procedura, sul quale **dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente numero 000106658244 (IBAN: IT 43 R 02008 22690 000106658244).**

AVVISA

- che il giorno **8 MAGGIO 2025** presso lo Studio dell'**Avv. Chiara REPOSO**, in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli, n. 32, **nella tornata d'asta con inizio alle ore 12:00 si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it in un unico lotto, dei beni immobili sotto descritti;**
- **che il prezzo base per il Lotto Unico così come descritto in perizia, è stabilito in € 24.917,00 (ventiquattromilanovecentodiciasette/00);**

- che saranno considerate, altresì, valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; **in caso di unica offerta: se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo stabilito - e precisamente € 18.687,75 (diciottomilaseicentottantasette/75) - si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- **i rilanci non potranno essere inferiori a € 500,00 (cinquecento/00).**

DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA'

IN COMUNE DI BORGIO D'ALE (VC) - Via Montagna n. 1

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da tre unità immobiliare, site nella periferia del comune di Borgo D'Ale (VC).

Le abitazioni e le tettoie oggetto di pignoramento si sviluppano su due piani fuori terra ed uno interrato.

Tutti i locali sovrastanti l'ampio porticato sono in fase di ristrutturazione in quanto sono stati iniziati i lavori di rifacimento pavimenti e impianti ma da diversi anni sono stati abbandonati i lavori, ed ora i locali sono una sorta di deposito. In tutte le stanze sono stati rimossi i pavimenti ed il sottofondo, sono state effettuate alcune demolizioni di pareti, ci sono nuovi cavi dell'impianto elettrico ed è stato posato l'impianto idrico-sanitario ma i lavori non sono terminati.

La parte di abitazione verso via Montagna, al piano terreno risulta abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo o gres, sono dotate di serramenti in legno a vetro singolo, porte interne in legno, ed è presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in termosifoni.

La parte di abitazione verso via Montagna, al piano primo è anch'esso abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle o parquet, sono presenti serramenti con telaio in legno e finestre a vetro singolo, è presente e funzionante impianto elettrico, impianto di riscaldamento, costituito da caldaia e corpi scaldanti a radiatori, e idrico/sanitario. Il riscaldamento è garantito anche da una stufa a pellet presente nel locale adibita a soggiorno.

L'appartamento al piano terreno adiacente a via montagna è accessibile sia dalla strada esterna che dal cortile. Accedendo dalla strada si entra in un corridoio che da accesso al bagno, a due camere ed alla cucina, da quest'ultima si può accedere al soggiorno. Dal soggiorno si può accedere al vano scala che da accesso sia al cortile comune e all'appartamento al piano primo. Con accesso dal cortile è presente inoltre una cantina interrata costituita da due locali.

L'appartamento al piano primo accessibile dalla scala precedentemente citata arriva in un disimpegno che da accesso al bagno, a due camere, al soggiorno e alla cucina. È presente un piccolo balcone accessibile dal disimpegno verso via Montagna e uno più ampio verso il cortile dal quale è possibile accedere anche all'altro appartamento al primo piano.

Il porticato è costituito da un ampio spazio coperto intervallato solo dalla maglia di pilastri che permettono di sorreggere l'appartamento sovrastante. La disposizione interna dell'appartamento al piano primo sopra al porticato si suddivide in accesso dalla scala del portico al disimpegno, dal quale si può accedere a due camere, al bagno, al soggiorno, ad un ripostiglio e ad una stanza che credo si voglia destinare a cucina. Dal disimpegno è presente una porta finestra

per accedere al balcone che comunica anche con l'altro alloggio adiacente. Nelle due camere è presente inoltre una porta finestra che dà accesso ad un balcone. Lo stesso non risulta abitabile.

Il fabbricato presente nel cortile è suddiviso in una parte adibita a tettoia e l'altro a deposito ma attualmente è in stato pericolante a seguito di un piccolo incendio e agli eventi atmosferici.

Su una parte del cortile è stato realizzato un battuto di cemento, nella parte porticata è invece presente solo ghiaia, dopo il fabbricato accessorio invece è presente solo prato e sono presenti alcuni alberi ad alto fusto (questa parte è il terreno edificabile).

Il compendio immobiliare, *ut supra* descritto, è sito in **Comune di Borgo D'Ale (VC), alla Via Montagna n. 1, così censito al Catasto fabbricati:**

- **Foglio 13 mappale 412 sub 3, Piano Terreno e Primo, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza: 5 vani, Superficie catastale: 114 mq, Rendita catastale: 258,23 € - IMMOBILE CON AL PIANO TERRENO AMPIO PORTICATO E AL PIANO PRIMO UN APPARTAMENTO COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA, DISIMPEGNO, UN BAGNO E DUE CAMERE;**
- **Foglio 13 mappale 412 sub 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza: 5,5 vani, Superficie catastale: 113 mq, Rendita catastale: 238,60 € - APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO COMPOSTO DA CORRIDOIO, BAGNO, SOGGIORNO, CUCINA E DUE CAMERE, INOLTRE AL PIANO INTERRATO E' PRESENTE UNA CANTINA;**
- **Foglio 13 mappale 412 sub 2, Piano primo, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza: 5 vani, Superficie catastale: 107 mq, Rendita catastale: 216,91 € - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO COMPOSTO DA CORRIDOIO, BAGNO, SOGGIORNO, CUCINA;**
- **Foglio 13 mappale 412 sub 4; piano Terreno, Categoria C/7, Classe U, Consistenza: 56 mq, Superficie catastale: 56 mq, Rendita catastale: 23,14 € - TETTOIA;**
- **Foglio 13 mappale 413: terreno, Qualità: Seminativo Arboreo, Classe: U, Superficie: 700 mq, Rendita Dominicale: 4,52 €, Rendita Agraria: 3,25 € - TERRENO.**

Alle coerenze con:

- a Nord: via Montagna;
- a Sud: altra proprietà;
- ad Est: area libera, terreno agricolo;
- ad Ovest: altra proprietà.

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

Come emerge dalla perizia di stima del CTU, **Geom. Chiara Zanotti del 02.12.2022** che del presente avviso risulta parte integrante e sostanziale, l'immobile presenta apparentemente un discreto stato conservativo. L'unità immobiliare non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Borgo D'Ale, in quanto non sono state trovate

pratiche edilizie riguardanti una parte dei fabbricati abitativi e la parte di fabbricato accessorio non risulta realizzato come da progetto presentato.

Per la parte relativa al fabbricato accessorio sarebbe necessaria una pratica di sanatoria in quanto diversa rispetto a quanto presentato o di demolizione del fabbricato vista la criticità dello stesso.

Per quanto riguarda l'abitazione non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'abitazione al piano primo lato cortile ma la sagoma risulta presente in tutti i disegni delle altre pratiche delle altre abitazioni. Non risulta neanche la pratica relativa all'avvio della ristrutturazione.

Per sanare questa situazione si preventiva la somma totale di 10.000 € oltre ad iva, che comprende la presentazione della pratica comunale, idoneità statica della parte non presente negli archivi comunali, catastale e sanzioni per la difformità.

Si fa da ultimo presente che per l'accesso al cortile è necessario passare su una porzione di terreno di altrui proprietà dove sono poi presenti i cancelli per l'accesso alle due distinte proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere parzialmente occupato in quanto il sub 2 è occupato dall'esecutata. Negli altri immobili risultano presenti mobili o oggetti ma non abitati o occupati.

La consistenza immobiliare oggetto di vendita può essere visitabile previo appuntamento da concordarsi con il Custode, Avv. Chiara Reposo tel. 0142.530591 e mail avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it e info@studiolegalereposo.it. Si precisa che le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) nel pieno rispetto dell'attuale normativa anti-Covid (distanziamento e utilizzo della mascherina).

FISSA

termine agli interessati sino alle **ore 12,00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero 7 MAGGIO 2025** per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte

DETERMINA

le seguenti condizioni:

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

Il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "*documenti*", sottosezione "*Portale delle vendite pubbliche*".

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'articolo 12, comma 4, e dell'articolo 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'articolo 13, comma 4, del D.M. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, del D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica all'indirizzo mail avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro: l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

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

L'offerta dovrà indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con il presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, **detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal sottoscritto delegato ai fini della migliore offerta.**

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- **copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;**
- **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- **la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");**
- **se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);**
- **se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;**
- **se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del**

soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- **se l'offerta è presentata per persona da nominare è necessaria la procura notarile o la procura generale autenticata;**
- **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;**
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 73/2022 R.G.E. Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'**ACCREDITO** delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'ACCREDITO delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, L'OFFERTA SARÀ CONSIDERATA INAMMISSIBILE.**

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. **La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.**

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

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte **dal sottoscritto** professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, 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 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 il professionista delegato procederà alla deliberazione 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei (6) giorni con individuazione nell'avviso di vendita della data di inizio (coincidente con la data di udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, quindi a decorrere dal 8 MAGGIO 2025 ore 12:00 e con scadenza il 14 MAGGIO 2025 ORE 12:00.

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.garavirtuale.it 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 sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

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

AGGIUDICAZIONE

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 offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà tenendo conto dei seguenti criteri (in ordine di priorità):

- maggior importo offerto;
- a parità di prezzo, maggiore importo di cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di termine indicato per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di **90 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

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

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

I. del verbale di aggiudicazione;

II. di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.garavirtuale.it unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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

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

custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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

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

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

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

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

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

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

ELEZIONE DI DOMICILIO

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

RINVIO

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

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

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato, provvederà:

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

trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.tv ove sono reperibili disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

CUSTODIA

E' stato nominato Custode Giudiziario, lo scrivente Avv. Chiara REPOSO, con studio in Casale Monferrato (AL), alla Via Goffredo Mameli n. 32, telefono: 0142.530591, fax: 0142.892182 ed email: avv.chiara.reposo@studiolegalereposo.it o info@studiolegalereposo.it, al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico, il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E.: si rappresenta che gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta.

La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale delle vendite pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

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

Casale Monferrato (AL), lì 11.02.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Reposo
