

## TRIBUNALE DI VERCELLI

### AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Esecuzione immobiliare n. 121/2023 R.G.E.

l'avvocato **PATRIZIA BARRESI** (pec avvpatriziabarresi@cnfpec.it) dello Studio Legale Setragno – Barresi, delegata, con studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. dell'11 giugno 2024;

Visti gli articoli 490 e 569 e ss. c.p.c.;

#### AVVISA

Che il giorno **8 maggio 2025 ore 11.00**, presso il Suo Studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

#### LOTTO UNICO

In Comune di Camino (AL), Via Zizano snc (Bene n. 1 e 3) e in Comune di Camino (AL) – Via Po snc (Bene n. 2 e 4), facenti parte del condominio "La Munfrina".

Spese condominiali inavute e previste, ammontano ad € 9.200,00 circa.

Spese varie ed eventuali, ammontano ad € 1.748,92.

**Bene n. 1:** fabbricato di civile abitazione, per la piena proprietà. Unità residenziale con un solo fronte finestrato (lato est), a tre piani sovrapposti sostanzialmente analoghi per forma e dimensioni: piano terra costituito da piccolo ingresso che

lateralmente distribuisce ai locali voltati adibiti a sala e cucina da cui si accede al sottoscala, scala interna rettilinea a rampa unica ricompresa tra due muri portanti che conduce al piano soprastante; primo piano composto da pianerottolo d'arrivo scala, due camere voltate e scala interna rettilinea a rampa unica ricompresa tra due muri portanti che conduce al piano soprastante; piano secondo composto da pianerottolo d'arrivo scala, due camere voltate e estradosso scala che permette l'accesso al sottotetto ispezionabile ma non utilizzabile.

Unità accessoria costruita al piano terreno da tettoia con attiguo locale non utilizzato (ex forno) entrambi a doppia altezza con tetto a vista, un vano cantina con sovrastante locale a nudo tetto e antistanti locali deposito e portico.

Il bene è censito al C.F Comune di Camino (AL) foglio 3 – particella 70 – cat. A/4 – classe 2 – consistenza 8,5 vani – superficie Catastale tot 183 mq/totale escluse aree scoperte 179 mq – Rendita € 302,90 – piano T – 1 –

Confini: Nord part. 267; est part. 257; sud part. 71 e ovest part. 41.

L'immobile è accessibile dalla via pubblica attraverso i mapp. 297 (terreno comunale), 294 e n. 257 (mappali condominiali con servitù di passaggio).

Il bene gode di servitù di passaggio a piedi per raggiungere la piscina (fg. 3 mapp. 257 sub. 17), la via Po e la strada comunale attraverso il mappale 272; ha inoltre servitù di allacciamento alla rete fognaria nonché a tutte le reti ed i servizi esistenti nel complesso condominiale da esercitarsi sul fondo servente descritto come parte comune non censibile individuata al fg. 3 mapp. 257 sub. 16.

L'immobile ad oggi risulta formalmente adibito ad abitazione con accessori ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio mediocre se non pessimo e alcune parti risultano dirute (porticato – deposito). Allo stato attuale non è agibile

Area cortilizia:

**Bene n. 2:** piscina condominiale scoperta recintata con camminamento perimetrale, per la quota di 10901/100000,

Il bene è censito al CF Comune di Camino (AL) Fg. 3 part. 257 sub. 17, ca. D/6;

Confini: Nord part. 257 sub. 16; est part. 257 sub. 12; sud part. 257 sub. 16 e ovest part. 257 sub. 16;

L'immobile ad oggi risulta adibito a pertinenza delle abitazioni ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente.

**Bene n. 3:** terreno agricolo di limitante dimensioni (circa 150 mq) pertinenziale al condominio, per la quota di 10901/100000;

Censito al C.T. Comune di Camino, fg.3 part. 271- seminativo;

Confini: Nord via Po; part. 267; est-sud. part. 270; e ovest part. 257;

Il terreno ad oggi risulta adibito a pertinenza del condominio ed appare in uno stato conservativo/d'esercizio sufficiente-discreto.

**Bene n. 4:** posto auto coperto legato all'unità residenziale, facente parte integrante di tettoia con analoga destinazione d'uso ed insistente su ampio appezzamento di terreno adibito a parco condominiale, per la quota di 10901/100000.

Il bene è censito al CF Comune di Camino (AL) Fg. 3 part. 294, cat. C/6;

Confini posto auto: Nord part. 257 sub. 16; est part. 294; sud part. 294 e ovest part. 294;

Confini terreno adibito a parco: Nord part. 257; est part. 273; sud part. 297 e 303 e ovest part. 42, 43 e 71;

L'immobile/terreno ad oggi risultano adibiti a pertinenza delle abitazioni e appaiono in uno stato conservativo/d'esercizio discreto.

#### Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con l'elaborato grafico catastalmente di riferimento, sono emerse le seguenti difformità:

**Bene n. 1:** unità accessoria alla residenza: vano tettoia indicato come aperto in realtà chiuso da pareti in muratura – vano cantina indicata come monopiano in realtà è presente un vano sovrapposto non censito – portico indicato planimetricamente in modo non corretto; unità residenziale: indicazione invertita tra locale sala e cucina – muro di spina rappresentato con spessore in modo non corretto al piano terra e primo – vano di passata di accesso indicato come a livello del pavimento in realtà ribassato di circa 30 cm (due gradini) – altezze interne dei locali non corrispondenti all'altezza effettiva degli stessi – area cortilizia non rappresentata esattamente.

Tutte le difformità riscontrate, la mancanza di un nuovo titolo edilizio che risolva ove possibile tali criticità, non consentono a priori di redigere un nuovo accatastamento.

Il trasferimento ante legittimazione urbanistica/opere edilizie, dovrà avvenire con riferimento agli attuali dati catastali, specificando tutte le criticità che si dovranno affrontare e/o risolvere per rientrare nell'alveo della regolarità.

**Bene n. 2:** mancata realizzazione della scalinata d'accesso/recesso all'interno della piscina, sostituita da tre scalette metalliche distribuite lungo il perimetro della piscina

– forma della piscina non combaciante con la pianta indicata nell'elaborato grafico catastale.

Essendo un bene condominiale l'aggiornamento catastale deve essere posto in essere dal condominio o perlomeno con il suo consenso.

**Bene n. 3:** sussiste corrispondenza catastale.

**Bene n. 4:** sussiste corrispondenza catastale.

Regolarità edilizia:

il complesso edilizio in origine è antecedente al 1.9.1967, ma alcuni interventi sono stati effettuati dopo tale data. I Beni n. 1 e 2 non sono soggetti a vincoli storici, artistici o alberghieri, mentre i Beni n. 3 e 4 sono soggetti a vincolo paesaggistico.

Gli immobili ad esclusione del Bene n. 1, risultano agibili. Sono presenti i seguenti titoli:

**Bene n. 1:** richiesta concessione edilizia n. 217/97 del 15.7.1997 per ristrutturazione e risanamento,

denuncia inizio lavori prot. N. 2681/1997 del 14.10.1997, i lavori autorizzati non sono stati portati a compimento, non sono emerse difformità con gli elaborati grafici e lo stato attuale dei luoghi.

Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Bene n. 2:** concessione edilizia n. 64/93 del 14.6.1993 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione e costruzione di piscina;

variante in corso d'opera n. 181 del 28.1.95;

Denuncia fine lavori 15.7.1996;

Richiesta agibilità del 25.11.1996va14.10.1997, i lavori autorizzati non sono stati portati a compimento; confrontando gli elaborati grafici e lo stato attuale dei luoghi risultano le seguenti difformità: la mancata realizzazione della scalinata d'accesso/recesso all'interno della piscina – forma della piscina non combaciante con la pianta indicata nell'elaborato grafico comunale – profilo del fondo piscina non collimante con quanto autorizzato.

**Bene n. 3:** l'immobile essendo terreno agricolo coltivato non evidenzia la presenza di costruzioni e/o elementi edificanti degni di nota, conseguentemente la verifica della regolarità edilizia non pare dovuta.

**Bene n. 4:** permesso di costruire gratuito n. 5/2007 del 16.5.2007 per realizzazione posti auto coperto; confrontando gli elaborati grafici e lo stato attuale dei luoghi risultano le seguenti difformità: pilastri di sostegno copertura in blocchetti di cemento tipo svizzero anziché gli autorizzati pali in legno con diametro di 20 cm – diversa altezza del colmo, d'imposta e pendenza della falda rispetto a quella autorizzata.

Le difformità riscontrate nei Beni n. 1 e 2 sono sanabili attraverso pratica SCIA, mentre per il Bene n. 4 sono sanabili previo accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi art. 167 commi 4-5 del D.Lgs 42/2004 e successiva pratica di SCIA in sanatoria.

L'importo complessivo per regolarizzare le difformità, ammonta ad € 6.800,00 circa.

L'importo per la rimozione e smaltimento materiali delle masserizie, cianfrusaglie e rifiuti presenti all'interno degli immobili oggetto di esecuzione, ammonta ad € 2.500,00 circa.

In considerazione delle spese urbanistico-edilizie, condominiali e varie, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare, è stato applicato un deprezzamento sul valore finale di stima.

Si precisa ulteriormente che il Beni n. 1 risulta libero – il Bene n. 2 e 3 risultano nella disponibilità e/o gestiti dal condominio – il Bene n. 4 risulta occupato da mezzi/materiali riconducibili all'esecutato o ad esso collegato.

Si precisa inoltre che i beni sub 1) e 2) e 3) (fg. 3 mapp. 257 sub. 17 e fg. 3 mapp. 70 e fg. 3 mapp. 271) godono di servitù di transito, pedonale e carraio, per accedere e recedere alla e dalla strada comunale sulla strada insistente sul terreno censito al CT fg. 3 mapp. 78

**PREZZO BASE LOTTO UNICO:** € 39.000,00

**OFFERTA MINIMA:** € 29.250,00;

**OFFERTA IN AUMENTO:** € 1.000,00;

\* \* \*

## **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

### **Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

Non sarà possibile avvalersi, per la trasmissione delle stesse, di un mero presentatore.

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 fissato nel presente 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 (si precisa che 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, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161.597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo, del Professionista delegato, mail: [avvpatriziabarresi@cnfpec.it](mailto:avvpatriziabarresi@cnfpec.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 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.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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 D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; 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; 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; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, o in alternativa, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'atto; se l'offerente è un

interdetto o inabilitato, con beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal Tutore o dell'Amministratore di sostegno, previo autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore del 25% del prezzo base indicato nel presente** avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, 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** e non è soggetto a sospensione feriale 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 di 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") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 e 7 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 minorenni, 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 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, anche per immagine, 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 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 presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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. ( e meglio sotto precisato).

Con nota allegata all'offerta, ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente potrà esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma cpc, di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel Decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza le formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della

procedura. In caso di istanze successive al Decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 "Proc. Esecutiva n. 121/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT 77 Q 03268 22600 052167538791** ed 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 D.P.R. 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 ed 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 ai soggetti offerenti, non aggiudicatari. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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**. 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, sopra indicata.

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 presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara che avrà luogo anche in caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente. Ai fini della individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. In ogni caso, ove siano

state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso 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, 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 6 (sei) giorni**, con data d'inizio in data 8 maggio 2025 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 13 maggio 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.

Tali strumenti di comunicazione sono 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 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.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro **90** (novanta) **giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 121/2023 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo e spese"**, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e 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. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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'aggiudicatario 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 prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendere qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano del presente avviso le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima legge e sue modificazioni ed integrazioni;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze,

accessori, ragioni e azioni, ivi compresa la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per 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 considerati altresì valide le offerte inferiori ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra dichiarato ed eventualmente ridotto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetto la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato.

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

*Avv. Patrizia Barresi  
Via della Biblioteca n. 4  
15033 Casale Monferrato (AL)  
Tel. 0142452307-Fax 014276152  
patrizia.barresi@avvocaticasale.it*

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato. Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), e tramite il sistema "Rete aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it); [Idealista.it](http://Idealista.it); [bakeca.it](http://bakeca.it); [Subito.it](http://Subito.it).

Gli interessati hanno diritto di visitare i beni in vendita entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita dei beni, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro, potrà svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle 9.00 alle 19.00.

Pe quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario tel. 0142.452307 - fax 0142.76152 - mail: [patrizia.barresi@avvocaticasale.it](mailto:patrizia.barresi@avvocaticasale.it) al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Casale Monferrato, 5 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Barresi