

## **TRIBUNALE DI VERCELLI**

### **Esecuzione Immobiliare**

#### **RGE 19/2024**

### **I° avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Claudio Roselli, C.F.: RSLCLD53M08L750W, professionista delegato alla vendita nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli, dott.sa Annalisa Fanini, ex art. 591 bis c.p.c. in data 28/01/2025 nel procedimento esecutivo **RGE n. 19/2024** a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno **16 maggio 2025 alle ore 15,30**, presso il proprio studio in Vercelli, Via Bazzi n.14, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e

dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per il Lotto Unico il prezzo per le offerte è fissato in quello sotto indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sotto determinato ed eventualmente ridotto.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata 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 (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).

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità asincrona e secondo le disposizioni sotto riportate.

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 segg. 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.

Tutte le attività previste sono eseguite dal professionista delegato a norma dell'art. 591 bis c.p.c.; in particolare, l'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara fra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio ovvero presso apposita sala del Tribunale;

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO UNICO – PER IL DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ: FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO A RIVE (VC), VIA TRINO N. 4**

L'immobile è situato nel Comune di Rive (VC), Via Trino n.4; trattasi di porzione immobiliare in manica, di origine rurale, costituita da fabbricato unifamiliare autonomamente utilizzabile ed annessa area scoperta pertinenziale esclusiva.

Costituito da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e libero a tre lati (il quarto è addossato alla manica costituita da altri fabbricati di proprietà aliena) accessibile direttamente dalla viabilità pubblica tramediante vasta area scoperta pertinenziale su cui sorgono due edifici accessori, di cui: al piano terra, ingresso e rampa scala di accesso al piano superiore, cucina, disimpegno e bagno di servizio (da cui si accede anche al ripostiglio sottoscala in cui è allocata la caldaietta a gas per riscaldamento/acs), al lato opposto ampio soggiorno e pranzo; al piano superiore disimpegno, una camera da letto con affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone, bagno con vasca angolare, al lato opposto, una camera da letto con analogo affaccio in corte al lato Sud tramediante balcone; annessi in corte i predetti edifici accessori costituiti da un basso fabbricato -in parte abusivo- ad uso ripostigli in aderenza al confine Ovest (in origine probabilmente destinato a ricovero per piccoli animali da corte) e da un locale di sgombero e rimessaggio (in origine probabilmente una stalla) in fregio al confine Sud.

Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rive (VC) – come segue:

**Foglio 3, particella 354, sub.3, Cat. A/4, Classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale 206 mq, rendita €.214,74, Via Trino n.4, piani T-1**

**Foglio 3 particella 528 ente urbano (graffato)**

**Foglio 3 particella 354 ente urbano.**

Si segnala che l'immobile oggetto di procedura Fg.3 part.528 graffato part. 354 sub.3 deriva dalla soppressione del Fg.3 part. 354 sub.2.

Confini: in corpo unico, riferito al Fg.3 C.T. – a Nord con mapp.628, a Est con la viabilità pubblica (via Trino) a Sud mapp.355, a Ovest con mapp.350.

**Provenienza:**

A Ritucci Dario e Lafronza Anna per la quota di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile, il bene è pervenuto per atto di compravendita del 20/4/2007 rep.114660/8119 Notaio Roncarolo Gian Paolo trascritto il 27/04/2007 ai nn.4754/3135 da potere di Roveglia Maria Giovanna nata a Rive il 23/5/1945.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata Lafronza Anna.

**Prezzo base:** €.70.370,60 (settantamilatrecentosettanta/60)

**Offerta minima:** €.52.778,00 (cinquantaduemilasettecentosettantotto), pari al 75% del prezzo base.

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

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

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

#### **Informazioni riguardati il Lotto unico**

##### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il C.T.U. ha evidenziato nel proprio elaborato – al quale ci si richiama – che non sussiste corrispondenza catastale.

In particolare, *“non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata presso il database dell’Agenzia Entrate Territorio redatta in data 28/12/2010 ovvero:*

*-la finestra verso Nord della camera da letto al piano 1 verso est non esiste. Trattandosi di variazioni che non incidono sui dati identificativi catastali del bene pignorato, si ritiene che nell’interesse della procedura l’aggiornamento DOCFA, costi necessari stimati ex art.1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in €.734,00 oltre IVA e CI €.206,00 e diritti DOCFA €.50,00, così complessivi €.990,00, possa essere posto a carico dell’aggiudicatario, al netto dei costi suddetti detratti dal valore di stima.*

*-sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti e gli identificativi catastali presenti nell’atto di pignoramento.*

*-la porzione abusivamente realizzata del basso fabbricato ad uso ripostiglio in aderenza al confine Ovest appare non sanabile e da demolire, quindi non è previsto l’aggiornamento mappa PREGEO per l’ampliamento.”*

In punto regolarità edilizia, il C.T.U. ha evidenziato che: *“l’immobile non 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 non risulta agibile. Come in precedenza rappresentato, il fabbricato pignorato deriva dalla civilizzazione di edificio rurale la cui edificazione risale a prima del settembre 1967 e, successivamente all'acquisto in capo agli esecutati, oggetto di interventi edilizi di restauro con inserimento servizi ed impianti giusta DIA prot. 552 in data 08/05/2007 e completamento con diversa distribuzione interna giusta DIA prot. 1365 in data 29/09/2010, interventi di cui non risulta l'agibilità (in quanto richiesta in modo irrituale a margine della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010).*

*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.*

*Non esiste conformità tra lo stato dei luoghi e l'assetto nei titoli edilizi suddetti, in dettaglio:*

*-la finestra al lato Nord della camera da letto lato Est piano 1 non è stata realizzata;*

*-le porte e finestre verso corte al piano 1 rappresentate come esistenti nella tavola "stato attuale" della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010 non corrispondono alle porte e finestre indicate come esistenti nella scheda planimetrica catastale storica;*

*-il balcone verso corte rappresentato come esistente per quasi tutta l'estensione della facciata nella tavola "stato attuale" della DIA prot. 1365 in data 29/09/2010 non corrisponde al balcone rappresentato ben meno esteso nella scheda planimetrica catastale storica;*

*Tuttavia poiché tali difformità rientrano nell'ambito delle tolleranze esecutive ex art.34 bis c.2 DPR 380/2001 TUE Edilizia, così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa, ovvero "“irregolarità esecutive....difforme ubicazione aperture....mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali”", purché riferibili ante 24/5/2024 (il caso de quo) Si conferma lo stato legittimo, ex art.9 bis c.1-bis DPR 380/2001 predetto dell'unità immobiliare pignorata.*

*Viceversa la porzione abusivamente realizzata del basso fabbricato ad uso ripostiglio in aderenza al confine Ovest appare non sanabile, sia in quanto dalla Tabella sintetica calcoli urbanistici (ex art.6 NTA) rappresentata nell'Elaborato grafico esplicativo emerge come il volume esistente del fabbricato residenziale supera il volume disponibile e quindi non è*

*consentito l'ampliamento volumetrico necessario a sanare la porzione predetta sia in quanto all'art.6 delle NTA appare come i bassi fabbricati possono essere costruiti a confine previo assenso della proprietà confinante, contesto al cui alea non è verificabile compiutamente dallo scrivente: ne consegue che la porzione predetta dovrà necessariamente essere demolita, con oneri economici stimati in larga massima pari ad €.2.500,00 Iva compresa."*

Non sono presenti oneri condominiali

### **Situazione ipotecaria**

Le formalità gravanti sui beni - così come individuate nella certificazione notarile ed in perizia - sono le seguenti:

#### **Iscrizioni:**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Vercelli in data 27/04/2007 ai nn. 4755 Reg. gen. e 1129 Reg. Part. a favore di Cassa di Risparmio di Vercelli Birvebanca s.p.a. con sede in Biella (C.F.:01807130024) domicilio ipotecario eletto Vercelli Via S.Cristoforo 9; l'ipoteca grava sull'intero diritto di piena proprietà del bene oggetto della presente procedura nei confronti dei due debitori;
- ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973) iscritta a Vercelli in data 22/11/2013 ai nn. 8232 Reg. gen. e 723 Reg. Part. a favore di Equitalia Nord con sede a Milano (C.F.07244730961) domicilio ipotecario eletto via F.Donato 15, Vercelli; l'ipoteca grava sulla quota di 1/2 del bene oggetto della presente procedura nei confronti del solo Ritucci Dario.

#### **Trascrizioni:**

A carico degli esecutati:

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Vercelli in data 12/02/2024 ai nn. 1264 gen. e 989 part. a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa, con sede in Piazza Libertà 23, Asti (C.F. 00060550050) gravante sulla quota 1/1 del bene oggetto della procedura esecutiva nei confronti dei due debitori;

\*\*\* \*\*

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

### **I. Soggetti legittimati a presentare le offerte**

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.)

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso il legale rimasto aggiudicatario 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### **II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo casella pec intestata al sottoscrittore.

E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

### **III. Modalità di presentazione**

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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, D.M. n.32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso;

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia ma 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.

#### **IV. Termine per la presentazione**

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno 15/05/2025



(antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica), inviandole 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.

#### **V. Natura dell'offerta**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

#### **VI. Contenuto dell'offerta**

A pena di inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Vercelli);
2. l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura (RGE 19/2024);
3. le generalità complete dell'offerente e il 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 la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto (lotto unico);
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza emessa dal G.E. in data 28/1/2025;
6. il termine ed il modo di versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta. Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;

8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura (avv. Claudio Roselli);
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (16/5/2025 ore 15,30).

## **VII. Documenti da allegare all'offerta**

A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. 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;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
5. 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;  
inoltre
6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). 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.;
7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

8. 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;
9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
10. 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.

#### **VIII. Altri documenti e informazioni**

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

#### **IX. Inefficacia dell'offerta**

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1. Perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. È inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. L'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

#### **X. Cauzione**

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 intestato a: "Esecuzione

Immobiliare R.G.E. 19/2024” al seguente **IBAN:**  
**IT74A0326810000052780635490**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 19/2024 R.G.E., 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.

#### **XI. Pagamento del bollo**

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".

#### **XII. Restituzione della cauzione**

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.

#### **Esame delle offerte**

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed nell’ora indicati nell’avviso di vendita con riferimento all’udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l’area riservata del sito del gestore incaricato, 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:

1. verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena di inammissibilità;
2. verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
3. 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 deliberazione 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 al miglior offerente; pertanto ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

**In ogni caso,** ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. **In tal caso il**

**professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a :

- € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00;
- € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
- € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;
- € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00;
- € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00;
- € 2.000,00 per immobili stimanti da € 100.000,01 a € 130.000,00;
- € 2.500,00 per immobili stimanti da € 130.000,01 a € 160.000,00;
- € 3.000,00 per immobili stimanti da € 160.000,01 a € 200.000,00;
- € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00;
- € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

**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 ricevute 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 decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 16/05/2025 al 21/05/2025, e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza, 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](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 mediante bonifico bancario 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 19/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni previste dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 ( in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le



spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, l'80% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Claudio Roselli, con studio in Vercelli, Piazza Paietta n. 4 (dal 31.3.2025 Via Bazzi n.14)- (Email [avvroselli@libero.it](mailto:avvroselli@libero.it) - Tel.:0161 212499), ovvero presso lo studio del medesimo professionista delegato.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il Gestore della vendita

telematica Gruppo Edicom s.p.a. attraverso il portale del predetto gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

\*\*\*\*\*

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

\*\*\*\*\*

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

1. 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;
2. 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;
3. 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.astegiudizirie.it](http://www.astegiudizirie.it) oltre che sul sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
4. 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](http://www.asteannunci.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
5. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea 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 della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie in Linea 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 del link ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

6. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. 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;
7. pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano indicato in ordinanza (omesso il nome del debitore) a cura del gestore della vendita telematica solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto ed autorizzato dal creditore procedente.

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

Vercelli, 27 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Claudio Roselli