

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE VOLONTARIA GIURISDIZIONE

N° 390/2021 R.G.V.G.

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA C.D. "ASINCRONA"

1° esperimento

Il sottoscritto Avv. Giorgio Malinverni, con studio a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, delegato dal Presidente del Tribunale alle operazioni di vendita di cui alla procedura di eredità giacente n. 390/2021 R.G. V.G.,

PREMESSE

- visto il decreto di autorizzazione alla vendita e contestuale delega del Presidente del Tribunale di Vercelli del 14/11/2022;
- ritenuto necessario porre in vendita l'immobile di compendio dell'eredità giacente, unitamente ai beni mobili in esso contenuti, che ne costituiscono gli arredi, il tutto in un UNICO LOTTO;
- visti gli artt. da 568 a 574 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla L. n° 132/2015 e dal D.lgs. n° 149/2022 in tema di procedure esecutive, nonché applicate per analogia le direttive dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli del 10/04 e 05/07/2018, nonché quelle del 27/01, 22/02 e 06/04/2022;
- vista ed applicata altresì per analogia la circolare della Cancelleria in ordine alla pubblicazione delle vendite sui giornali del 21/12/2020;
- ritenuta temporalmente inapplicabile alla presente procedura la circolare n° 1/2024 dei GG.EE. del Tribunale di Vercelli, fatta eccezione – sempre in analogia – per la disposizione relativa alla dichiarazione antiriciclaggio *ex art. 22 D.Lgs. 231/2007*, visto anche il disposto dell'art. 585 comma 4 c.p.c.
- al fine di dare corso all'incarico ricevuto il sottoscritto Curatore Avv. Giorgio Malinverni ha aperto, presso la filiale di Vercelli della Banca di Asti s.p.a., il conto corrente della procedura, sul quale dovranno affluire le somme versate a titolo di

cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente n° 01003259 (IBAN: **IT70 Z060 8510 0090 0000 1003 259** Intestato a: “RG 390/2021 Eredità Giacente).

AVVISA CHE

- Il giorno **13 Novembre 2026** presso lo studio dell’Avv. Giorgio Malinverni in Vercelli, via Dante Alighieri n° 30 (primo piano), nella tornata d’asta con inizio **alle ore 12:00** si procederà al PRIMO 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, del bene immobile di compendio dell’Eredità Giacente in oggetto, in uno con i beni mobili sotto descritti.
- Il prezzo base del compendio è stabilito in complessivi **€ 83.154,55 (di cui € 82.004,55 per i beni immobili ed € 1.150,00 per i beni mobili).**
- Si precisa che, conformemente a quanto disposto dalla Presidente del Tribunale nel provvedimento che dispone la vendita, in deroga a quanto previsto dall’art. 571 II comma c.p.c., NON saranno considerate valide offerte inferiori al prezzo base sopra stabilito.
- Pertanto, se perverrà un’unica offerta (pari o superiore al prezzo base sopra stabilito), si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente; in caso di plurime offerte considerate valide, si darà corso alla gara, i cui rilanci in aumento sull’offerta più alta non potranno essere inferiori a **€ 1.500,00.**
- Si precisa che, sia in fase di presentazione dell’offerta, che in fase di rilancio in aumento (in caso di gara), non è consentito l’inserimento con importi decimali.

DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

È posta in vendita la PIENA PROPRIETÀ dell’unità immobiliare di compendio dell’eredità giacente della *de cuius*, la quale consta di un alloggio adibito a civile abitazione al primo piano, di un’autorimessa e di un locale di deposito.

Il compendio immobiliare è parte di maggior fabbricato del quale le unità immobiliari rappresentano rispettivamente la porzione est (abitazione piano primo) e parti della porzione nord (rimessa e locale deposito in quota parte): sono ubicate all’interno di aerea cortilizia collocata al lato nord di Via Fratelli Costa quindi nel centro storico abitato di Casale Monferrato.

L’abitazione risulta derivante da interventi di ristrutturazione effettuati alla fine degli anni ’90 ed è così composta:

- Al piano primo: ballatoio lato ovest, soggiorno, cucina, corridoio di collegamento a fungere da disimpegno, bagno, ripostiglio e camera
- Al piano terreno: box auto e locale deposito pro quota indivisa.

L'appartamento risulta in buone condizioni generali di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per alcune tracce localizzate, tipicamente ascrivibili a fenomeni di infiltrazione la cui causa parrebbe emendata in ragione dell'asciugatura percepibile al tatto.

Non c'è nessuna certificazione energetica (APE) o certificati di conformità degli impianti.

I beni immobili sono meglio individuati al N.C.E.U. del Comune di Casale Monferrato così come segue:

- Abitazione di tipo civile: **foglio 36, particella 4115, sub. 10**, cat. A/2, classe 2°, vani 4,5, R.C. € 411,57, piano 1, via Fratelli Costa n. 12
- Autorimessa: **foglio 36, particella 4115, sub. 5**, cat. C/6, classe 3°, consistenza 24mq, R.C. € 58,26, piano T, via Fratelli Costa n. 12
- Magazzino: **foglio 36, particella 4115, sub. 3**, cat. C/2, classe 3°, consistenza 24 mq, R.C. € 58,26, piano T, via Fratelli Costa n. 12

Nell'abitazione di tipo civile, sono posti in vendita i **beni mobili** che si trovano all'interno dello stesso e che ne costituiscono gli arredi che corredano la proprietà. I beni sono stati individuati ed inventariati ad opera del Cancelliere del Tribunale di Vercelli, nell'inventario n° 734/2024 rep., depositato in Cancelleria in data 03/09/2024. Qui di seguito l'elenco analitico di tutti i beni posti in vendita:

cucina: mobili componibili in laminato di colore rosso ed elettrodomestici da incasso, due sgabelli, una sedia con seduta in paglia di Vienna;

soggiorno: divano ad angolo in tessuto, due tavolini bassi, mobile bianco con ante, tavolo bianco pieghevole, due mensole;

camera da letto: letto matrimoniale, due comodini, armadio con ante scorrevoli, piccolo scrittoio in legno;

corridoio: mobile libreria.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi da persone e vincoli locativi.

REGOLARITA' EDILIZIA, CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ E BREVI

OSSERVAZIONI

Dalla perizia di stima dell'esperto nominato, geom. Riccardo Fumagalli del 06/07/2025 è emerso quanto segue:

- Tra le pratiche esibite dall'Ufficio tecnico del Comune di Casale Monferrato, risultano le seguenti:
 - denuncia inizio lavori, prot. 6521 dell'08.03.1995 con la quale veniva comunicato l'inizio lavori in data 27.02.1995;

- variante alla concessione n°21 del 02.02.1995, prot. gen. 16513/1996/518 R.D., rilasciata il 01.08.1996. rilasciata in capo a Botto Ernesto;
- variante alla concessione n°21 del 02.02.1995, prot. gen. 27299/1998/679 R.D., rilasciata il 28.12.1998 in capo a Botto Ernesto.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo autorizzativo assentito e lo stato dei luoghi, risultano le seguenti difformità: errato posizionamento della finestra del soggiorno che risulta all'estremità opposta della parete sud; apertura di varco murario di comunicazione tra la cucina ed il soggiorno; mancanza di setto divisorio e relativa porta tra cucina e corridoio; il bagno risulta dotato di una sola finestra in luogo della porta rappresentata graficamente, mentre l'ulteriore finestra in realtà non esiste; il corridoio/disimpegno è dotato di apertura lucifera non rappresentata graficamente.

Effettuate e preordinate le verifiche di compatibilità rispetto allo strumento urbanistico da effettuarsi presso l'ufficio tecnico comunale, il Geom. Fumagalli stima che la sanatoria potrebbe essere redatta con un costo professionale per allestimento della relativa pratica edilizia pari a circa Euro 4.500,00 (preventivazione di massima) oltre accessori di Legge ed al netto di oblazione/sanatoria da computare previo allestimento della pratica (almeno in via preliminare possono ipotizzarsi € 1.000,00), diritti di segreteria (€ 36,00 c.i.l.a. / € 107,00 s.c.i.a.) ed eventuali ulteriori oneri comunali.

Atteso che alcune opere da sanare afferiscono anche ai prospetti del fabbricato (aperture perimetrali) nonché ad un varco in breccia nella muratura interna (a destra entrando), non è esclusa la possibilità che l'ufficio tecnico possa richiedere delibera autorizzativa condominiale per i prospetti e verifiche strutturali per la demolizione. L'ufficio si è riservato la facoltà di verificare la necessità (di entrambe le posizioni) all'atto dell'allestimento, almeno in via preventiva, degli elaborati progettuali di sanatoria. Tale circostanza potrà quindi richiedere prestazioni ulteriori con i relativi costi allo stato non prevedibili.

- Si precisa che tutte le sanatorie/regolarizzazioni saranno effettuate – in caso di aggiudicazione definitiva – dalla procedura di eredità giacente, successivamente al versamento del saldo prezzo e prima del rogito definitivo. L'eventuale costo di tutte le sanatorie/regolarizzazioni sarà a carico dell'aggiudicatario definitivo.

La vendita NON è soggetta ad I.V.A..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI TRASCRIZIONI

Nessuna

ISCRIZIONI

Ipoteca volontaria iscritta in data 07/04/2005 presso la Conservatoria dei RR.I.I. di Alessandria Servizio Pubblicità di Casale Monferrato ai nn° 1824 reg. gen. e 401 reg. part. a favore di Banca Intesa spa;

Ipoteca volontaria iscritta in data 03/03/2025 presso la Conservatoria dei RR.I.I. di Alessandria Servizio Pubblicità di Casale Monferrato ai nn° 995 reg. gen. e 94 reg. part. a favore di Banca Intesa spa;

Ipoteca volontaria iscritta in data 07/09/2016 presso la Conservatoria dei RR.I.I. di Alessandria Servizio Pubblicità di Casale Monferrato ai nn° 4282 reg. gen. e 522 reg. part., a favore di Veneto Banca spa

FISSA

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

DETERMINAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

Aspetti generali:

- Il gestore della vendita telematica è la società Edicom Finance srl, attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.
- Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, nonché Curatore dell'E.G., Avv. Giorgio Malinverni.
- Tutte le operazioni di vendita e tutte le attività inerenti la vendita che debbano essere compiute in Cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione medesimo dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio sito a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, telefono 0161/257770; P.E.C.: giorgio.malinverni@ordineavvocativercelli.eu; e-mail: studio@avvocatomalinverni.it; ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato. Il professionista delegato è comunque autorizzato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. limitatamente alla ricezione delle buste contenenti le offerte, allo svolgimento delle udienze di vendita e delle operazioni inerenti.

Presentazione delle offerte:

- Gli interessati all'acquisto – esclusi i soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..
- 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.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce che – ai sensi dell'art. 571 c.p.c. – l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (artt. 579 c.p.c. e 12 comma 4 D.M. 32/2015), fatta salva la previsione di cui al paragrafo precedente. Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.
- 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 sul portale del gestore incaricato. 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, come già accennato, dovrà essere depositata entro le ore 12 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.
- 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 P.E.C. all'indirizzo: giorgio.malinverni@ordineavvocativercelli.eu.
- Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
- L'offerta 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 in nome e per conto 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 beneficiario di procedura di amministrazione 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 dovrà indicare il lotto (se la vendita è in più lotti) 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.
- Al fine delle operazioni di vendita, si indicano le coordinate bancarie della procedura di eredità giacente: c/c acceso presso la filiale n° 1 di Vercelli della Banca di Asti S.p.a. intestato a **"Eredità Giacente n. 390/2021 RGVG"**, Iban: **IT70 Z060 8510 0090 0000 1003 259**.

L'offerta dovrà contenere:

- L'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al **10% del prezzo offerto**.
- 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 e/o l'indirizzo e-mail ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente.
- 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 del Giudice Tutelare.
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o beneficiario di amministrazione 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.
- 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"), stilata sui moduli reperibili sul sito internet www.tribunale.vercelli.it, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma tassativamente prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese relative all'espletamento delle formalità per il trasferimento delle unità immobiliari aggiudicate ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015).
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa.
- 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.
- Posto che la vendita riguarda sia l'immobile che i beni mobili in esso contenuti, l'offerente non potrà esercitare la facoltà prevista nel novellato articolo 560 comma 10 c.p.c..
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà – in caso di aggiudicazione definitiva – di volersi avvalere della richiesta di mutuo ipotecario per il versamento del saldo prezzo ex art. 585 c.p.c..

- L'offerente dovrà altresì rendere ed allegare la dichiarazione antiriciclaggio ex art. 22 D.Lgs. 231/2007, visto anche il disposto dell'art. 585 comma 4 c.p.c., sulla base del modello predisposto dal Tribunale di Vercelli e reperibile sul sito internet dello stesso.

Versamento della cauzione ed aspetti fiscali:

- 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 “**Versamento cauzione vendita immobile EG Cavallero**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali”.
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito 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.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. **Si ribadisce che non trova applicazione l'art. 571 II comma c.p.c.**
- Il professionista delegato indicherà nel presente avviso di vendita tutti gli aspetti fiscali relativi alla vendita (ad esempio: applicazione dell'IVA, agevolazioni fiscali, etc.), e comunque si riserva di comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, gli importi dovuti per l'espletamento di tutte le formalità relative al trasferimento degli

immobili. Il rifiuto di versamento comporterà la perdita della cauzione già versata, che sarà trattenuta a titolo di multa, nonché le altre conseguenze stabilite *ex lege*.

- 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 Curatore provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista, nonché delle spese occorrenti per l'espletamento delle formalità relative al trasferimento degli immobili dovute direttamente alla procedura di E.G. Sulla base di detti calcoli, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

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 delegato 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:

- a) verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- b) verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- c) 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 prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.
- Qualora siano state presentate istanze di assegnazione, 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 al miglior offerente.
- Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto, in ordine di importanza: dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta, che sarà valutato dal professionista delegato. A parità di tutte le condizioni, sarà considerata preferenzialmente la data di presentazione della domanda.
- 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 delibazione 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 stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati 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.

- 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.
- Si ribadisce che NON è consentito l'inserimento di importi con decimali (né per le offerte né per i rilanci).
- **La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, a decorrere da venerdì 13 Novembre 2026 ore 12:00 e con scadenza giovedì 19 Novembre 2026 ore 12:00.**
- 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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
- Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
 - a) 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;
 - b) 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.

AGGIUDICAZIONE

- Il professionista delegato:
 - a) Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
 - b) Entro tre giorni dall'aggiudicazione provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il

portale www.garavirtuale.it, unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

- c) Entro cinque giorni dall'aggiudicazione provvederà altresì a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario sul conto indicato dall'offerente nella domanda di partecipazione, gli importi delle cauzioni versate, dedotte le spese per il riaccredito.
- d) Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, provvederà a quantificare tutti i costi che l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di saldo prezzo e spese eventualmente dovute alla procedura di E.G. per il trasferimento, con l'eventuale pagamento di quota del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario *ex art. 41 T.U.B.*
- Si ribadisce che, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento dal saldo prezzo e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. A parità di tutte le condizioni, sarà considerata la data di presentazione della domanda.
- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, entro il termine perentorio 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.
- Si precisa che l'aggiudicatario potrà indicare nell'offerta d'acquisto un termine di pagamento del prezzo, delle spese e degli oneri inferiore a quello indicato nel presente avviso, ma a tale nuovo termine sarà vincolato, pena la perdita della cauzione.
- Una volta versato il saldo prezzo, si provvederà all'effettuazione delle sanatorie/regolarizzazioni del caso, per poter addivenire al rogito definitivo.
- Tutte le spese relative al trasferimento definitivo – a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese notarili, bolli e marche, oneri di registrazione, trascrizioni varie, costi di cancellazione ipotecaria, eventuale costo del professionista delegato *ex art. 2 comma 7 D.M. 227/2015*, etc. – saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario definitivo.
- Come già accennato più sopra, e come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento o mutuo con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato ed il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il Credito

Fondario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo 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 90 giorni all'esito della gara.

- Il Tribunale di Vercelli, alla data di redazione del presente avviso, non ritiene di esercitare le facoltà disciplinate dagli artt. 569 e 574 c.p.c, come novellati, consistente nel consentire il pagamento rateale del prezzo.
- Si precisa che, se il saldo prezzo – o le spese necessarie per il trasferimento – non vengono depositati nei termini stabiliti (o in quelli minori indicati dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto), il professionista delegato riferirà prontamente al Giudice, il quale dichiarerà con decreto 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 finale 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 c.p.c..
- 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.
- 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 prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, visto anche il disposto dell'art. 585 comma 4 c.p.c. (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminali e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Tale dichiarazione antiriciclaggio, fornita dall'aggiudicatario al Delegato, sarà allegata alla bozza del decreto di trasferimento.

MODALITA' DI TRASFERIMENTO

- L'immobile di compendio dell'eredità giacente è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). La vendita avviene a corpo e non a misura, 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.

- Come già accennato più sopra, in riferimento alle difformità/irregolarità rilevate, esse saranno sanate/regolarizzate ad opera della procedura di eredità giacente, in caso di aggiudicazione definitiva, e comunque prima del trasferimento definitivo.
- Come altresì accennato più sopra il trasferimento del cespite avverrà a mezzo di rogito notarile e tutti i costi da esso derivanti o per esso prodromici saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario definitivo.
- L'aggiudicatario dovrà indicare entro lo spirare del termine per il versamento del saldo prezzo il nominativo di un notaio con studio a Vercelli, che si occuperà della redazione dell'atto di trasferimento. Qualora non venisse indicato il nominativo di un notaio, esso sarà reperito a cura della procedura di eredità giacente, ma i relativi costi resteranno comunque a carico dell'aggiudicatario definitivo.
- 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 – 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da qualsivoglia iscrizione e/o trascrizione pregiudizievole, che sarà cancellata a spese dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (ivi compresi i costi notarili) saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Si rammenta che la presente vendita NON è soggetta ad I.V.A..
- Chiunque sia interessato a partecipare alla vendita, può richiedere le informazioni utili sugli oneri ipotizzabili al Curatore / Professionista Delegato.

ELEZIONE DI DOMICILIO

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

RINVIO

- Per tutto quanto quivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.
- I beni mobili ed immobili oggetto di vendita forzata sono meglio descritti, oltre che nel presente avviso di vendita, nell'inventario n° 734/2024 rep., depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli in data 03/09/2024, nonché nella relazione di stima redatta dal geom. Riccardo Fumagalli in data 06/07/2025, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- La partecipazione alla vendita implica:
 - a) la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
 - b) l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione all'asta e nei suoi allegati;
 - c) la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dell'attestato di prestazione energetica e di ogni altra certificazione.

PUBBLICITÀ

Il Professionista Delegato provvederà:

- alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti e ai creditori iscritti non intervenuti.
- ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:
 - a) pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato medesimo, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
 - b) pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.asteannunci.it, oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

CUSTODIA

È custode *ex lege* del compendio mobiliare ed immobiliare, il Curatore dell'Eredità Giacente, Avv. Giorgio Malinverni, con studio a Vercelli in via Dante Alighieri n° 30, telefono: 0161/257770, fax: 0161/259160; P.E.C.: giorgio.malinverni@ordineavvocativercelli.eu; e-mail: studio@avvocatomalinverni.it; al quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.

Il Custode opererà secondo le direttive impartite dal G.E. e dal Presidente del Tribunale.

Gli interessati hanno facoltà di contattare il Custode ai suddetti recapiti, per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni. 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, oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie.

* * * * *

Vercelli, lì 25 agosto 2026

Il Curatore E.G. / Delegato

Avv. Giorgio Malinverni