STUDIO LEGALE BUSSI
Via San Cristoforo, 8 - 13100 VERCELLI
Tel. 0161.250844 - 701034 Fax 250844

Avv. Marco Bussi
m.bussi@studiolegalebussi.it
BSSMRC33C17B767W
PEC marco.bussi@ordineavvocativercelli.eu

Avv. Franco Bussi
f.bussi@studiolegalebussi.it
BSSFNC75R11L750S
PEC franco.bussi@ordineavvocativercelli.eu

TRIBUNALE di VERCELLI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 100/2024 R.G.E.

AVVISO di VENDITA di IMMOBILE SENZA INCANTO

TELEMATICA ASINCRONA

SETTIMO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Franco BUSSI, delegato per le operazioni di vendita relative all'esecuzione immobiliare n. 100/2024 R.G.E. con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, Dott. Edoardo Gaspari, in data 14 gennaio 2025, ex art. 591 bis c.p.c.;

VISTI

gli artt. 490 c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., nonché gli artt. 569 e seguenti c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **giovedì 21 gennaio 2027 alle ore 15.30** in Vercelli, alla Via San Cristoforo n. 8 presso il proprio studio si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la **piattaforma della società "Gruppo Edicom S.p.a." (sito internet https://www.garavirtuale.it/)** dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32:

LOTTO UNICO

nel Comune di CALLIANO MONFERRATO (AT):

Per la piena ed intera proprietà:

in Frazione San Desiderio - Via Scurzolengo n. 19:

- **Fabbricato abitativo a due piani fuori terra con relativi fabbricati accessori** in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra ubicati in Calliano nella Frazione San Desiderio.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Calliano Monferrato come segue:

- **Foglio 1 particella 117 Subb. 2 e 6 graffati,** Via Scurzolengo, categoria A/3, classe U, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale mq 153, piano T-1, interno 1, R.C. Euro 228,53;
- **Foglio 1 particella 117 Subb. 4 e 8 graffati,** Via Scurzolengo, categoria C/7, classe U, Consistenza mq 307, Superficie catastale mq 264, piano T-1, R.C. Euro 142,70;

Dalla relazione estimativa redatta dall'Esperto Geom. Filippo Vandone in data 16.12.2024, visionabile presso il Professionista Delegato, emerge che:

- **SI PRECISA CHE, CONTRARIAMENTE A QUANTO INDICATO NELLA RELAZIONE DI STIMA, ALLA DATA ODIERNA E' STATA REGOLARIZZATA L'INTESTAZIONE CATASTALE.**
- **Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi** dei beni oggetto di pignoramento. In dettaglio:
  - Foglio 1 Particella 117 Subalterno 2 graffato alla Particella 117 Subalterno 6: diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di una tramezza e demolizione della scala esterna che dava accesso al balcone.
  - Foglio 1 Particella 117 Subalterno 4 graffato alla Particella 117 Subalterno 8: diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di tramezzatura interna che divide in due il fabbricato su due piani e realizzazione di apertura nel solaio da utilizzarsi come vano scala. Inoltre le altre tettoie sono state chiuse con portoni e pareti divisorie in lamiera, teli in plastica e legno, pertanto facilmente smontabili.
  - La regolarizzazione comporta la presentazione di un aggiornamento catastale con pratica Docfa, il costo può essere stimato in € 2.200,00 comprensivi di rilievo, stesura planimetrie ed elaborato planimetrico, redazione e presentazione pratica Docfa, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc..
- Gli immobili versano complessivamente in **stato conservativo scadente**. Per quanto riguarda la copertura della porzione di tettoia a confine con il magazzino su due piani la stessa risulta in parte sorretta da puntelli, in quanto la struttura lignea della

copertura risulta fortemente danneggiata, allo stato attuale non risulta pericolante, ma in futuro potrebbe essere soggetta ad un probabile crollo parziale, in periodo di tempo non stimabile e non prevedibile.

- All'abitazione, alle tettoie, al magazzino e ad altra proprietà, risulta competere la **corte comune** identificata al Subalterno 1 Particella 117 Foglio 1.
- A favore dell'area urbana Subalterno 4 Particella 117 Foglio 1 **parrebbe sussistere servitù di passaggio, non trascritta**, da esercitarsi sull'area identificata al Subalterno 5 Particella 117 Foglio 1.
- Gli immobili pignorati ricadono tra le seguenti aree del P.R.G.C. del Comune di Calliano: Area C/3 - Aree soggette a completamento - Art. 34 N.d.A *** Area a verde privato - Art. 16 N.d.A.
- La costruzione è antecedente al 01.09.1967. L'immobile risulta regolare per la legge n, 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto **i beni non sono in regime condominiale**.

Sempre dalla relazione estimativa redatta dall'Esperto Geom. Filippo Vandone, **in relazione alla regolarità edilizia**, emerge che dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e lo stato attuale dei luoghi si sono riscontrate **diverse difformità** e, più in dettaglio:

a) Abitazione

Sono presenti alcune modifiche interne ed esterne, come la diversa distribuzione di spazi interni e la demolizione della scala di accesso al balcone, inoltre il titolo edilizio rappresentava l'abitazione come se fosse suddivisa in due alloggi, uno al piano terra ed uno al piano primo, ad oggi risulta un'unica unità abitativa. Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il pagamento di sanzione amministrativa.

b) Servizio igienico e fabbricato accessorio all'abitazione

In data 13.07.1976 veniva presentata la licenza di costruzione n. 103, con la quale si sarebbe dovuta autorizzare la realizzazione del servizio igienico al piano primo

(ammezzato) ed il retrostante locale di sgombero, ma la stessa venne in seguito annullata probabilmente in quanto era vincolante per il rilascio dell'autorizzazione l'assenso del vicino confinante per l'edificazione del fabbricato a confine. Nonostante il titolo abilitativo non venne rilasciato la porzione di fabbricato venne comunque realizzata, ed inoltre comprende anche un servizio igienico della proprietà confinante ad ovest. Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia da concordare con l'Ufficio Tecnico, vista la complessità, e con il pagamento di sanzione amministrativa. Risultano sanabili solamente verificando gli indici urbanistici della zona, considerando il locale di sgombero come accessorio per attività agricola e la porzione di servizi igienici considerando la volumetria ammissibile sul lotto, sfruttando anche le tolleranze costruttive previste dal DPR 380/2001 T.U.E..

c) Tettoie accessorie

Non risultano conformi in quanto la prima porzione edificata nel 1975 risulta essere stata ampliata senza titolo edilizio, poi veniva rappresentata correttamente nel condono, ma comunque costituisce una difformità. Inoltre è stata realizzata una muratura di chiusura alla fine della porzione a confine con il magazzino a due piani fuori terra. Tali difformità ad oggi risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia ed il pagamento di sanzione amministrativa.

d) Magazzino a due piani fuori terra

Presenta difformità consistenti nella realizzazione di tramezzatura interna in cartongesso, che può essere demolita, inoltre è stato realizzato un foro nel solaio ad uso vano scala, il balcone al piano primo, le aperture del fienile sono state chiuse e ridotte realizzazione solamente due aperture simili a porte finestre e sono state chiuse altre aperture laterali.

I costi per la regolarizzazione COMPLESSIVA delle difformità ammontano a circa € 12.500,00, comprensivi di rilievo dell'interna proprietà, calcoli urbanistici, progettazione e presentazione pratica edilizia, progettazione e presentazione pratica strutturale, dichiarazioni asseverate, diritti di segreteria comunali, sanzione amministrativa, oneri fiscali di legge, ecc..

* * *

In ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Si evidenzia che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005 così come modificato dal D.L. 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato, risulta che, relativamente ai beni sopra descritti, esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria in data 26.01.2011 ai n.ri 450/61;
- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 21.06.2024 ai nn. 3120/2650.

STATO OCCUPAZIONALE

Lotto **UNICO**: gli immobili risultano **OCCUPATI** (può essere richiesta la liberazione a carico della procedura)

PREZZO di VENDITA

Il **PREZZO BASE** della vendita è fissato in:

Lotto **UNICO**: **Euro 18.375,00 (diciottomilatrecentosettantacinque/00)**

L'**OFFERTA MINIMA** ammissibile, pari al 75% del prezzo base, è pertanto di:

Lotto **UNICO**: **Euro 13.781,25 (tredicimilasettecentoottantuno/25)**

Le offerte minime **in aumento** in caso di gara, non potranno essere inferiori a

Lotto **UNICO**: **Euro 500,00 (cinquecento/00)**

Si segnala che, dalla perizia in atti, i beni risultano avere un valore di mercato di:

Lotto **UNICO**: **Euro 102.980,00 (centoduemilanovecentoottanta/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.

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

- ognuno, tranne il debitore, personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- 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 procuratore 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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore (è 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).

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

Si precisa che l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente e che pertanto non sarà possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

Il soggetto presentatore dovrà quindi corrispondere al soggetto offerente o ad uno dei soggetti offerenti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, unitamente ai documenti e con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita sopra indicata, inviandole 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, 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: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail franco.bussi@ordineavvocativercelli.eu.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita I.V.A., residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia una codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015) nonché lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia; se l'offerente è coniugato in 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 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - *o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - *o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero e gli altri dati identificativi del lotto;
- il Referente della procedura (ossia il Professionista Delegato);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine ed il modo per il versamento del saldo prezzo e degli altri oneri/diritti/spese conseguenti la vendita, in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'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, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 <u>ALLEGATI</u>:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (cioè <u>copia della contabile di avvenuto pagamento)</u> dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso, <u>da cui risulti il codice IBAN del conto corrente dal quale proviene il pagamento (cioè sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);</u>

- una **<u>dichiarazione sottoscritta contenente</u>**:
  - **<u>l'elezione di domicilio</u>**, ai soli fini della procedura, nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in mancanza, le notificazioni e comunicazioni

saranno effettuate presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli).

- **la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" e/o altre agevolazioni in vigore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. n. 227/2015);
- **l'esplicita dispensa degli organi della procedura** dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- **L'eventuale richiesta ex art. 560 comma 6 c.p.c. di liberazione, in caso di aggiudicazione, dell'immobile da effettuarsi a cura del Custode Giudiziario ed a spese della procedura** (con l'avvertenza che tale richiesta potrà essere formalizzata anche successivamente all'aggiudicazione, ma **prima dell'emissione del decreto di trasferimento** e che, in caso di istanze presentate oltre tale termine, le relative spese di liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario);

- se l'offerta è effettuata a mezzo di procuratore speciale (anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale), copia della procura speciale notarile;
- 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);
- 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 un 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, certificato C.C.I.A.A. (o altro documento) in corso di validità da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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 di posta elettronica certificata.

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).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "**Proc. Esecutiva n. 100/2024 R.G.E., alle seguenti coordinate: IBAN IT20F0608510000000001004430**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con la **CAUSALE "Proc. Esecutiva n. 100/2024 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 NON sia accertato 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 **Euro 16,00**) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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 dei 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c..

A tale norma si fa rinvio anche al fine della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

Si evidenzia inoltre che **l'offerta di acquisto non è efficace** se perviene **oltre il termine sopra stabilito** o se è **inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito** o se **l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata**.

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo il giorno ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito internet www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta 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.**

Nel giorno ed all'ora dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati, il Professionista Delegato, previa verifica della validità delle offerte formulate (intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente) e dell'effettivo accredito della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati, provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

- Nell'ipotesi di presentazione di **una sola offerta valida**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base, 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 all'istante a norma degli artt. 588 e seguenti del c.p.c.; in tal caso il sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona,** sul prezzo offerto più alto (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 ricevute e l'aggiudicazione verrà effettuata a favore del maggiore offerente;

  Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara (senza che i dati personali di ciascun offerente siano in alcun modo visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura); in ogni caso ciascun offerente ammesso alla gara sarà libero di scegliere se partecipare o meno;

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

La gara avrà la durata di **SEI giorni**
con **INIZIO** il giorno **21.01.2027** e **TERMINE** alle ore 12.00 del giorno **27.01.2027**

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.

Il giorno del termine della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **Professionista Delegato procederà all'aggiudicazione,** stilando apposito verbale.

Si precisa che in ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base**, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il sottoscritto Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

VERSAMENTO del SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare **mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo** (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, del termine di 90 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso Professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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..

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e potrebbe essere soggetta ad I.V.A. (maggiori informazioni possono essere fornite dal Professionista Delegato); tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*****

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario ha la possibilità di fare 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 egli dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 100/2024 R.G.E.";** in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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. 1/9/1993 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 90 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il Professionista Delegato dovrà calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista, del Custode e del saldo del compenso del perito, ove dovuto, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il Professionista Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

CUSTODIA e VISITE all'IMMOBILE

Gli immobili sono affidati in custodia all'Avv. Franco Bussi che la eserciterà avvalendosi di propri ausiliari. Gli interessati hanno pertanto facoltà di contattare il Custode (numero telefonico/fax 0161.701034-250844 - e-mail f.bussi@studiolegalebussi.it), per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, ricevere maggiori informazioni in merito agli immobili messi in vendita e concordare i tempi dell'eventuale visita.

PUBBLICITA'

La pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato, sarà effettuata:

a. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it oltre al sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
b. almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
c. mediante campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio

di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

d. almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte mediante pubblicazione del presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

PRECISAZIONI

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.**

GARANZIE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificato ed integrato dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nelle istruzioni ai Professionisti Delegati allegate all'ordinanza di vendita ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 o 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 gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

VARIE

Ulteriori informazioni possono essere acquisite presso lo studio dell'Avv. Franco Bussi telefonando al numero 0161.701034 (*e-mail* f.bussi@studiolegalebussi.it).

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono compiute dal Professionista Delegato.

Vercelli, il 16 novembre 2026

Il Professionista Delegato

- Avv. Franco BUSSI -

atto firmato digitalmente