

## AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

## Esecuzione Immobiliare n. 101/2023 R.G.E.

L'avvocato **LOREDANA BARRESI** (pec:avvloredanabarresi@puntopec.it) delegata, con studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 21 marzo 2024;

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

## AVVISA

Che il giorno 27.01.2026 ore 16.00 presso il Suo Studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

## LOTTO UNICO

In Comune di Fontanetto Po (VC), Via Torquato Tasso n. 2.

Fabbricato adibito ad abitazione in zona semiperiferica.

Trattasi di fabbricato inserito in una cortina edilizia, elevato a 2 piani f.t., con accesso diretto alla via pubblica, risalente presumibilmente alla fine dell'800, avente caratteristiche costruttive di tipo economico ed oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'immobile ha struttura verticale in muratura di mattoni pieni e tavolati interni in laterizio, muri di spina di mattoni pieni, solai a volta in mattoni pieni, tetto a falde due inclinate con manto di copertura in coppi alla piemontese e sottostante orditura in legno, lattoneria in rame.

Serramenti esterni in legno tipo "scuri". Facciate intonacate e rifinite in vecchia tinta per esterni.

Esternamente il fabbricato si presenta in scarse condizioni di manutenzione e conservazione sia per quanto riguarda gli intonaci e sia per la tinteggiatura.

L'area scoperta è in parte adibita a prato e in parte a cortile con pavimento in battuto di cemento.

L'area totale del terreno particella n. 257 è pari a mq. 505,00.

#### Descrizione interna.

Abitazione: al piano terra è composta da ampio ingresso, soggiorno/pranzo, ampia cucina, bagno e cantina/deposito (con vecchio pavimento in cotto dell'epoca) piccolo ripostiglio su sottoscala; nel cortile si trova un piccolo basso fabbricato ove è installata la caldaia.

Al piano primo con accesso tramite rampa scala (con pedate in pietra) si trova la zona notte composta da n. 2 camere da letto, disimpegno bagno e ripostiglio. Si trova inoltre un'ampia camera oggetto di lavori di ristrutturazione non terminati e abusivi ricavata dalla chiusura dell'ex terrazzo coperto con piccolo balcone. Detta camera ha sottofondo pavimento in massetto di cemento, pareti in parte intonacate; impianto elettrico da ultimare, sono presenti solo le "scatole per interruttori e prese"; impianto termico non esistente. Risulta posato solo il serramento porta/finestra su futuro balcone e tamponata provvisoriamente l'apertura della finestra su balcone.

Il soffitto della camera abusiva risulta a vista con travi e perlinatura in legno.

I locali hanno serramenti interni in legno con vetro camera; pavimenti in cotto al piano terra; bagno al p.t. con wc, lavabo, doccia, bidet con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica.

Pavimenti al piano primo in laminato di legno sovrapposto all'esistente; bagno padronale con vasca, doccia, lavabo, bidet, wc e soffitto con falde del tetto a vista con travi e perlinatura in legno. Pavimenti e rivestimenti delle pareti in ceramica monocottura.

Porte interne in legno a pannello pieno.

Si precisa che l'orditura del tetto e la sottostante perlinatura sono in ottimo stato di manutenzione e di conservazione in quanto realizzate all'epoca della ristrutturazione.

Nella prima camera da letto si trova una porta interna che permette l'accesso al sottotetto mediante scala con pedate in legno; sottotetto praticabile ma non agibile.

Altezza netta di locali piano primo: 1^ camera letto mt. 2,65; 2^ camera letto mt. 2,70; locale ove si è riscontrato l'abuso edilizio (ex terrazzo coperto) h. media mt. 3,40.

L'unità immobiliare è provvista di impianto termico con termosifoni in alluminio e caldaia a gas metano.

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

L'alloggio si trova in normale stato di conservazione e di manutenzione in quanto oggetto di una ristrutturazione edilizia nell'anno 2007.

L'unità immobiliare è provvista dei certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex legge n. 46/1990:

- Impianto idrico tubazione sanitaria-impianto termico.
- Impianto elettrico.
- Impianto gas metano.

Superficie commerciale:

l'unità immobiliare ha una superficie lorda commerciale compreso piano T – 1^ di circa mq 263,00.

Fabbricato accessorio su mappale n. 257 sub. 5-6 del Fg. 16

Si tratta di una vetusta tettoia a tre campate chiusa su tre lati (un tempo adibita a fabbricato rurale) ubicata nell'estremo lato sud del mappale n. 257 a ridosso della Via Torquato Tasso; ha struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni non intonacati e tetto a due falde inclinate con vecchia orditura in legno e soprastante manto di copertura in coppi.

La sua altezza al colmo è di mt. 6,10 c.a.

Vecchi intonaci alle pareti e vecchio pavimento in battuto di cemento.

Portone di accesso carraio a due ante in legno a pannello pieno.

Pessimo il suo stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie totale lorda della tettoia (sub. 5 – 6) è di c.a. mq. 100,00.

Dati catastali:

Fg. 16 – mapp. 257 sub. 4 – piano T-1 Cat. A/4 –;

Fg. 16 – mapp. 257 sub. 5 – piano T Cat. C/7;

Fg. 16 – mapp. 257 sub. 6 piano T – Bene Comune non Censibile (area e androne comuni ai sub. 4-5).

Catasto terreni

Fg 16 mappale n. 257 Ente urbano di mq 505,00

Si precisa che la porzione di tettoia di cui al Fg. 16 n. 257 sub. 6 costituisce l'androne carraio (bene comune non censibile al mapp. n. 257 sub. 4-5) in pessimo stato di conservazione.

Si precisa che i subalterni 4, 5, 6, derivano da variazione del 05.06.2007 pratica n. VC0120022 in atti dal 05.06.2007.

Si precisa che i beni derivano dalla soppressione dei sub 1 – sub 2 e sub 3 del foglio 16 n. 257.

Coerenze:

Il mappale n. 257 sub 4 confina : a nord mapp. 244 del Fg. 16, a est mapp. 244 del fg. 16 e mapp. n. 1152 del fg. 16; a sud restante proprietà, a ovest mapp. n. 255 del fg. 16.

Il mappale n. 257 sub. 5 confina: a nord restante proprietà; a est mapp. n. 1152 del fg. 16, a sud restante proprietà; a ovest mapp. n. 255 del fg. 16.

Il mapp. n. 257 sub. 6 confina: a nord restante proprietà; a est. mapp. n. 257 sub. 5; a sud restante proprietà; a ovest mapp. n. 255 del fg. 16.

La vendita ha ad oggetto la piena proprietà.

La vendita non è soggetta ad IVA.

Dal sopralluogo effettuato presso il fabbricato risultano le seguenti difformità rispetto ai titoli edilizi:

- chiusura in muratura di mattoni della parete lato sud del terrazzo coperto piano primo per ricavo di un vano di abitazione con conseguente cambiamento di destinazione d'uso (lavori al "rustico" non ancora ultimati);
- modifica interna porta accesso camera letto piano primo;

- si rileva che la prima camera letto del piano primo ha un'altezza netta di mt. 2,65 e pertanto non ha i requisiti igienico sanitari che prevedono altezza minima dei locali di mt.

2,70 e quindi dovrà essere adibita a ripostiglio/deposito, locale sgombero.

Risulta possibile effettuare la sanatoria delle opere descritte presentando P.d.C.

Il costo della sanatoria compreso gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione è pari a c.a. € 1.000,00 compresi diritti di segreteria.

Le spese tecniche per la presentazione del progetto di sanatoria ammontano a c.a. € 2.800,00, compresi accessori di legge.

L'immobile risulta regolarmente accatastato ad eccezione delle opere eseguite relative alla chiusura dell'ex terrazzo coperto per ricavo di vano ad uso abitativo ove i lavori non sono stati ancora terminati e la lieve difformità riscontrata nello spostamento della porta di accesso alla camera letto piano primo.

Riscontrato che i lavori relativi alla nuova creazione del vano abitativo non sono ultimati in quanto mancano pavimento, impianto elettrico, intonaci, impianto termico ecc. non risulta possibile l'accatastamento e pertanto solo a lavori ultimati si potrà procedere alla variazione catastale.

Le spese catastali e tecniche per l'accatastamento e per l'aggiornamento della planimetria e per la pratica Docfa ammontano ad € 900,00 accessori di legge compresi.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 50.837,00**

**OFFERTA MINIMA: € 38.128,00**

**OFFERTA IN AUMENTO: € 1.000,00**

\*\*\*

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

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

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica dall'offerente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Le offerte potranno essere formulate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

Non sarà possibile avvalersi, per la trasmissione della stessa, di un mero presentatore, l'offerta dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c e 12 comma 4 DM32/2015).

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che



dovrebbe sottoscrivere l'offerta (si precisa che questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161.597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo, del Professionista delegato, mail: [avvloedanabarresi@putopec.it](mailto:avvloedanabarresi@putopec.it).

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

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario

che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, o in alternativa, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'atto; se l'offerente è un interdetto o inabilitato, con beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal Tutore o dell'Amministratore di sostegno, previo autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore del 25% del prezzo base indicato nel presente** avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** e non soggetto a sospensione feriale dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 e 7 del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella elettronica certificata;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- l'**esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

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

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 101/2023 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT 10 I 03268 22600 052790330540** ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto

corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

### ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione agli adempimenti consequenziali.

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

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il

bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni**, con data d'inizio al 27 gennaio 2026 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 02 febbraio 2026.

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

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

- tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante.

Tali strumenti di comunicazione sono ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale

manca ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

### AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro **90** (novanta) **giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 101/2023 R.G.E., lotto UNICO, versamento saldo prezzo e spese"**, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

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

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

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

\*\*\*

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

**Gli immobili, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Geom. Roberto Martinelli, da intendere qui per intero richiamata e trascritta, più precisamente nella perizia redatta in data 15.1.2024.**



Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano del presente avviso le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima legge e sue modificazioni ed integrazioni;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, ivi compresa la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista delegato, in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerati altresì valide le offerte inferiori ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra dichiarato ed eventualmente ridotto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetto la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato.

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

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

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

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa delegata o al custode giudiziario tel. 0142.452307 - fax 0142.76152 - mail: [loredana.barresi@avvocaticasale.it](mailto:loredana.barresi@avvocaticasale.it) al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Si avvisa che al primo piano del Palazzo di Giustizia cittadino in Piazza Amedeo IX n. 2, nelle giornate di martedì e giovedì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00, è attivo uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche, al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni, nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Casale Monferrato, 14.11.2025.

La Professionista Delegata  
Avv. Loredana Barresi