

TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Esecuzione immobiliare n. 134/2024 +168/2024 R.G.E.

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. in data 8 aprile 2025;

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

AVVISA

Che il giorno **16 dicembre 2025 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, dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

LOTTO UNICO

In Comune di Trino (VC), Via Della Repubblica n. 442, per la piena proprietà, complesso immobiliare costituito da:

1) fabbricato ad uso civile abitazione, libera su due lati, su due piani fuori terra collegata da scala interna, con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune ad altre unità costituenti l'intero complesso. Si rileva come il bene è dotato sia di ingresso pedonale indipendente dalla Strada Provinciale SP20 e sia di n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro;

2) n. 3 corpi di fabbrica di cui due ad uso tettoia e uno ad uso locale negozio per esposizione, staccanti uno dall'altro, su un piano fuori terra, con tetto in legno a falde inclinate e copertura in lastre ondulate contenenti amianto (lastre in eternit), con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune ad altre unità costituenti l'intero complesso (si accede al bene direttamente dal cortile utilizzando n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro, dal cortile comune e dal terreno mapp. 137;

3) fabbricato ad uso autorimessa, libera su due lati, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura portante, con tetto in parte in legno a due falde inclinate e copertura in lastre ondulate contenenti amianto (lastre in eternit), con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune

ad altre unità costituenti l'intero complesso (si accede al bene direttamente dal cortile utilizzando n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro, dal cortile comune e dal terreno);

4) fabbricato ad uso tettoia/porticato, libero su due lati con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune ad altre unità costituenti l'intero complesso (si accede al bene direttamente dal cortile utilizzando n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro, dal cortile comune e dal terreno);

5) fabbricato ad uso magazzino, libero su tre lati, su un piano fuori terra, con tetto in legno ad una falda inclinata e copertura in lastre ondulate contenenti amianto (lastre in eternit), con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune ad altre unità costituenti l'intero complesso (si accede al bene direttamente dal cortile utilizzando n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro dal cortile comune e dal terreno mapp. 137);

6) fabbricato ad uso magazzino, libero su tre lati, su un piano fuori terra, avente struttura in muratura portante, con tetto in legno ad una falda inclinata e copertura in lastre ondulate contenenti amianto (lastre in eternit), con cortile pertinenziale comune e androne carraio comune ad altre unità costituenti l'intero complesso (si accede al bene direttamente dal cortile utilizzando n. 2 ingressi carrai, tramite cancello in ferro, dal cortile comune e dal terreno mapp. 137); terreno agricolo a giacitura piana, con manto erboso e stradina di accesso all'immobile dalla SP 20, destinato catastalmente a prato irriguo.

Stato di occupazione: occupati dai proprietari

I beni, sono così censiti:

1. C.F Comune di Trino (VC) foglio 53 – mappale 211 sub 3 – Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO.

Confini: nord in ragione del sub. 6 sud sub. 5; a ovest e est bene comune non censibile sub. 1

2. C.F Comune di Trino (VC) foglio 53 mapp. 221 sub 5 – Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO.

Confini: - per il corpo di fabbrica posto in prossimità della particella 137: a nord ed a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub. 4 e a ovest in ragione del mappale 136; per il corpo di fabbrica ad uso esposizione: a nord in ragione del sub. 4, a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub. 7 e ad ovest in ragione del mappale 136; per il corpo di fabbrica in aderenza al cancello d'ingresso: a nord in ragione del sub. 3, a est in ragione della Strada Provinciale SP20, a sud in ragione bene comune non censibile (sub.1) e a ovest in ragione bene comune non censibile (sub.2).

3. C.F Comune di Trino (VC) Fg. 53, Part. 211, Sub. 4, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO.

Confini: a nord e a sud in ragione del sub. 5, a est in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a ovest in ragione del mapp. 136

4. C.F Comune di Trino (VC) foglio Fg. 53, Part. 211, Sub. 6, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO

Confini: a nord in ragione del sub. 8, a est ed a ovest in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub.3.

5. C.F. Comune di Trino Fg. 53, Part. 211, Sub. 7, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO

Confini: a nord in ragione del sub. 5 e il bene comune non censibile (sub.1), a est in ragione del bene comune non censibile (sub.2), a sud in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a ovest in ragione del mapp. 136

6. C.F. Comune di Trino (VC) Fg. 53, Part. 211, Sub. 8, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 211, Qualità ENTE URBANO.

Confini: a nord, a est ed a ovest in ragione del bene comune non censibile (sub.1), a sud in ragione del sub. 6

7. C.T. Comune di Trino (VC) Fg. 52, Part. 137, Qualità Prato irriguo

Confini: a nord in ragione del mappale 130, a est in ragione della Strada Provinciale SP20, a sud in ragione del mappale 211, a ovest in ragione del mappale 136.

Corrispondenza catastale

Sono emerse le seguenti difformità:

Fg 53 mapp. 211 sub 3 - Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 24.01.2000 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni e modifica di aperture esterne. Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCTA per modifiche distributive interne, quantificabile in €.650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

Fg.53 mapp. 221 sub. 5 - Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 24.01.2000 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni e diversa destinazione d'uso, limitatamente al corpo di fabbrica avente ad oggi destinazione negozio per esposizione. Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCTA per modifiche distributive interne, quantificabile in €.650,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

Il CTU precisa che per una corretta corrispondenza tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricato è consigliabile, da parte del futuro acquirente, ad aggiudicazione avvenuta, una richiesta di allineamento dell'unità immobiliare per la sostituzione della particella 221 sub.5 con la particella 211 sub.5.

Fg.53 mapp. 211 sub. 4 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Fg 53 mapp. 211 sub. 6 - Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 24.01.2000 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni. Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive interne, quantificabile in €.450,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

Fg 53 mapp. 211 sub. 7 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Fg 53 mapp. 211 sub. 8 - Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale del 24.01.2000 sono emerse diverse difformità riconducibili a diversa distribuzione spazi interni. Per poter regolarizzare catastalmente tali difformità, occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Ufficio del Territorio, pratica ministeriale DOCFA per modifiche distributive interne, quantificabile in €.450,00 (comprensivo di onorario del professionista, iva, contributo previdenziale e oneri catastali).

Fg 52 part. 137 - Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia:

Fg 53 mapp. 211 sub 3 L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);
2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;

3. Autorizzazione in sanatoria n. 62 del 06.05.1993, pratica edilizia n. 05882/993 per rifacimento muro di cinta;

4. Autorizzazione Edilizia n. 58/2002 del 26/07/2002, pratica n. 8528/2002 per lavori di adeguamento dimensionale della strada di accesso;

5. Concessione Edilizia n. 71/2002 del 29/11/2002 pratica n. 8598/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia edificio residenziale;

6. D.I.A. prot. 5327 del 24.03.2003, pratica n. 8707/2003 per formazione recinzione e accesso carraio;

7. D.I.A. pratica n. 8916/2003 prot. 0026434 del 23.12.2003 per deposito di serbatoio gpl;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino e dall'esame delle stesse, si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi riconducibili a diversa distribuzione spazi interni e modifiche di aperture esterne.

Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Trino una pratica di SCIA in sanatoria.

Fg.53 mapp. 221 sub. 5: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);

2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;

3. Autorizzazione in sanatoria n. 62 del 06.05.1993, pratica edilizia n. 05882/993 per rifacimento muro di cinta;

4. Autorizzazione Edilizia n. 58/2002 del 26/07/2002, pratica n. 8528/2002 per lavori di adeguamento dimensionale della strada di accesso;

5. Concessione Edilizia n. 71/2002 del 29/11/2002 pratica n. 8598/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia edificio residenziale;

6. D.I.A. prot. 5327 del 24.03.2003, pratica n. 8707/2003 per formazione recinzione e accesso carraio;

7. D.I.A. pratica n. 8916/2003 prot. 0026434 del 23.12.2003 per deposito di serbatoio gpl;

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino e dall'esame delle stesse, si precisa che tali tavoli progettuali rappresentano il corpo di fabbrica posto a sud in aderenza all'abitazione sub.3 e pertanto, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i restanti corpi di fabbrica componenti il bene pignorato, non è stato reperito alcun titolo abilitativo edilizio. In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dei restanti corpi pignorati, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo degli stessi, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto (e in caso di irreperibilità dall'ultima planimetria catastale presente in banca dati) e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (Testo Unico in materia edilizia).

Pertanto, la corrispondenza avverrà, nel caso specifico, tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale datata 24.01.2000. La situazione edilizia risulta quindi non regolare esclusivamente per il locale negozio/esposizione riconducibile a diversa distribuzione spazi interni e diversa destinazione d'uso. Per poter regolarizzare urbanisticamente tali difformità, occorre presentare presso lo Sportello Unico Edilizio di Trino una pratica di SCIA in sanatoria, già quantificata all'interno del bene pignorato sub. 3 della presente perizia.

Fg.53 mapp. 211 sub. 4: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);

2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (Testo Unico in materia edilizia).

Pertanto, la corrispondenza verrà effettuata con l'attuale planimetria catastale datata 24.01.2000.

L'attuale situazione edilizia risulta quindi regolare

Fg 53 mapp. 211 sub. 6 -: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);
2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;
3. Autorizzazione in sanatoria n. 62 del 06.05.1993, pratica edilizia n. 05882/993 per rifacimento muro di cinta;
4. Autorizzazione Edilizia n. 58/2002 del 26/07/2002, pratica n. 8528/2002 per lavori di adeguamento dimensionale della strada di accesso;
5. Concessione Edilizia n. 71/2002 del 29/11/2002 pratica n. 8598/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia edificio residenziale;
6. D.I.A. prot. 5327 del 24.03.2003, pratica n. 8707/2003 per formazione recinzione e accesso carroio.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino e dall'esame delle stesse, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi.

Fg 53 mapp. 211 sub. 7 - L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);
2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In assenza di titoli abilitativi edilizi rappresentanti la reale consistenza dell'immobile pignorato, la verifica della conformità edilizia ovvero dello stato legittimo dell'immobile, avviene tramite la corrispondenza tra la planimetria catastale di primo impianto (e in caso di irreperibilità dall'ultima planimetria catastale presente in banca dati) e lo stato dei luoghi, così come citato dall'art.9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. (Testo Unico in materia edilizia).

Pertanto, la corrispondenza avverrà, nel caso specifico, tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale datata 24.01.2000. La situazione edilizia risulta quindi regolare.

Fg 53 mapp. 211 sub. 8 - L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dagli accertamenti e verifica urbanistica effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino inerenti all'immobile pignorato, sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

1. Agibilità n. 56 del 10.08.1955 per costruzione casa civile abitazione (pratica di concessione alla costruzione non trovata in archivio ma solo nei registri);
2. Licenza Edilizia n. 297 del 04.06.1976, pratica n. 1706 per sistemazione del preesistente fabbricato che ha generato l'Abitabilità n. 1045 del 26.01.1982 con decorrenza del 06.03.1981;
3. Autorizzazione in sanatoria n. 62 del 06.05.1993, pratica edilizia n. 05882/993 per rifacimento muro di cinta;

4. Autorizzazione Edilizia n. 58/2002 del 26/07/2002, pratica n. 8528/2002 per lavori di adeguamento dimensionale della strada di accesso;

5. Concessione Edilizia n. 71/2002 del 29/11/2002 pratica n. 8598/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia edificio residenziale;

6. D.I.A. prot. 5327 del 24.03.2003, pratica n. 8707/2003 per formazione recinzione e accesso carraio;

7. D.I.A. pratica n. 8916/2003 prot. 0026434 del 23.12.2003 per deposito di serbatoio gpl

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le Certificazioni relative agli impianti tecnologici non sono state reperite presso il SUE di Trino in quanto non presenti nelle pratiche edilizie, e non risultano attualmente in possesso degli esecutati.

In riferimento alle documentazioni ed alle tavole progettuali depositate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Trino e dall'esame delle stesse, non si riscontrano difformità tra quanto rappresentato nel titolo abilitativo e lo stato dei luoghi.

Fg 52 part. 137 -L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 108.790,00

OFFERTA MINIMA: € 81.593,00;

OFFERTA IN AUMENTO: € 2.000,00;

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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

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

telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

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

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

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

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

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

dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, o in alternativa, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'atto; se l'offerente è un interdetto o inabilitato, con beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal Tutore o dell'Amministratore di sostegno, previo autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- **l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.**

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- **copia del documento di identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- **copia della procura speciale notarile** nel caso di offerta a mezzo del procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- 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");
- **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.

Inoltre,

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

- 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'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.

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, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Se la dichiarazione non è resa nel termine indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone nuovo incanto.

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. 134/2024-168/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT 64 M 03268 22600 052713242501** 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 base stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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 abiliteranno 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 16 dicembre 2025 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 22 dicembre 2025.

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

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

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

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

Tali strumenti di comunicazione sono 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 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. 134/2024 + 168/2024 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo e spese"**, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

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

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

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

* * *

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendere qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel 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 legge n. 47/1985 e successive 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, 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 con garanzia 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 - www.asteannunci.it e sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, e tramite il sistema "Rete aste Real Estate" sui siti internet Casa.it; Idealista.it; bakeca.it; Subito.it; su pagina dedicata alle vendite del tribunale su Facebook e Instagram. Su www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it sarà inoltre pubblicato Virtual Tour 360°.

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

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 allo stesso delegato o al custode giudiziario tel. 0142.452307 - fax 0142.76152 - mail: patrizia.barresi@avvocaticasale.it al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Casale Monferrato, 14 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Barresi