

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**Esecuzione immobiliare n. 178/24 R.G.E.**

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

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 08.04.2025;

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

AVVISA

Che il giorno **25.02.2026, alle 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, 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 Crescentino, Via (VC) , Strada Torino 5.

Bene n. 1:alloggio a piano terreno (rialzato) con cantina a piano seminterrato in fabbricato condominiale di civile abitazione, accessibile da spazi comuni (vano scala, corridoio cantine).

Il fabbricato ha accesso da Strada Torino attraverso un'area comune pavimentata in ghiaia e terra battuta; Strada Torino è denominata catastalmente Strada Casale, strada a medio traffico veicolare, in uscita da centro urbano di Crescentino, che immette sulla Strada Provinciale 31 bis del Monferrato in direzione Chivasso.

Bene n. 2: autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale.

Catasto Fabbricati:

Bene n. 1: Foglio 30 – Part. 374 – Sub.13 – Categoria A2.

Bene n. 2: Foglio 30 – Part. 374 – Sub. 14 – Categoria C2.

Catasto Terreni:

Fg. 30 - Part. 7 - Seminativo irriguo - Classe 2.

Fg. 30 - Part. 452 - Seminativo irriguo - Classe 2.

Fg. 30 - Part. 453 - Seminativo irriguo - Classe 2

Si precisa che, come specificato nella perizia del Geometra Romoli Andrea del 28.02.2025, acquisita agli atti della procedura, l'attuale descrizione catastale deriva dalla denuncia di variazione Docfa n. VC0009481 del 25.02.2025 con la quale è stato soppresso il subalterno 1 e sono stati creati i nuovi subalterni 13 (alloggio) e 14 (autorimessa).

Confini bene 1:

Il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto alla prtcella 452 del Fg. 30, confina a: Nord Strada Torino, a Est particella 7 del Fg. 30, a Sud particelle 453 e 454 del Fg. 30 a Ovest particella 6 del Fg. 30.

Confini alloggio: a Nord vano scala comune, a Est, Sud e Ovest vuoto su area cortilizia condominiale.

Confini cantina: a Nord cortile condominiale, a Est altra u.i. uso cantina, a Sud corridoio comune alle cantine, a Ovest altra u.i. uso cantina.

Confini bene 2:

Il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto alla particella 452 del Fg. 30, confina: a Nord Via Torino, a Est particella 7 del Fg. 30, a Sud particelle 453 e 454 del Fg. 30, a Ovest particella 6 del Fg. 30.

Confini autorimessa: a Nord autorimessa di altra proprietà, a Est area cortilizia di cui al mappale 452, a Sud area cortilizia di cui al mappale 453, a Ovest autorimessa di altra proprietà.

Gli immobili vengono messi in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Trattasi di alloggio a piano terreno (rialzato) inserito in fabbricato condominiale che si sviluppa su sei piani fuori terra piu' un piano seminterrato che ospita cantine e locali tecnici.

Il condominio ha accesso da Strada Torino attraverso tratto carrabile e pedonale pavimentato in asfalto e ghiaia, con un ingresso centrale e relativo vano scala comune dotato di ascensore.

L'alloggio risulta così composto: ingresso/disimpegno, tinello con piccola cucina, una camera, un bagno, un ripostiglio, un balcone a veranda che affaccia su cortile comune.

L'altezza utile interna è di 3.00 m, la superficie lorda di circa 72 mq, cui si aggiungono circa 5 mq di veranda e 6 mq di cantina a piano seminterrato.

La superficie netta calpestabile dell'alloggio è di circa 58 mq, quella della cantina di circa 5 mq.

L'autorimessa si trova a pian terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato condominiale, con accesso da Strada Torino (catastalmente denominata Strada Casale) attraverso tratto carrabile e pedonale pavimentato in ghiaia. Il fabbricato ospita 12 autorimesse, corrispondenti al numero di alloggi presenti nel condominio.

L'altezza utile interna dell'autorimessa è 2,50 m., la superficie lorda è di circa 15 mq, la superficie netta calpestabile è di circa 12 mq.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Al momento del sopralluogo il perito ha rilevato le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: il balcone sul fronte Ovest è stato chiuso e trasformato in veranda mediante posa di pannellature inferiori e serramenti vetrati. Ciò ha richiesto una variazione catastale che ha soppresso le particelle 374 sub. 1 e ha costituito le particelle 374 sub. 13 (alloggio) e 374 sub 14 (cantina) secondo le vigenti normative.

Il perito precisa che persiste un disallineamento tra la mappa Cartasto Terreni e quanto censito all'Urbano, nonché in relazione agli atti di compravendita.

Esiste un errore nella mappa Terreni, che dovrebbe essere corretto da parte del Condominio, in quanto i fabbricati insistenti sul mappale 452 sono rappresentati con linea

tratteggiata anzichè continua; inoltre parte del mappale 452 dovrebbe essere frazionato affinché risulti Ente Urbano senza intestati e non seminativo irriguo intestato, in conformità a quanto indicato nella planimetria della proprietà scala 1:500 allegata al regolamento condominiale.

Le condizioni manutentive dell'alloggio risultano discrete per tutti gli elementi edilizi e le finiture dell'abitazione (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni) in quanto l'alloggio ad oggi è abitato. Gli impianti (elettrico, idricosanitario e di riscaldamento) sono tutti presenti e funzionanti.

Le condizioni manutentive del locale cantina risultano sufficienti.

Le condizioni manutentive dell'autorimessa risultano sufficienti in quanto l'autorimessa è ad oggi utilizzata, con impianto elettrico presente e funzionante.

Trattandosi di alloggio e autorimessa inseriti in contesto condominiale, sono presenti parti comuni, come indicate nella perizia in atti da intendersi integralmente richiamata.

Dalle ispezioni ipotecarie e dalla relazione notarile depositata in atti, l'immobile non risulta gravato da servitù passive, censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico - artistico.

Sussistono servitù di passaggio a favore dei beni messi in vendita, come descritte in perizia: il condominio in cui è inserito l'alloggio e dunque l'alloggio medesimo, ha diritto di servitù di passaggio su parte del mappale 452 del Fg. 30 e servitù precaria di passaggio sull'area censita al Fg. 30 mappale 7 per l'accesso a Via Raffaello come evidenziato nel regolamento condominiale.

L'autorimessa ha servitù di passaggio su parte del mappale 452 del Fg 30, parte dell'aria censita al Fg. 30 mappale 453 per l'accesso al lato Sud delle autorimesse e servitù precaria di passaggio sull'area censita al Fg. 30 mappale 7 per l'accesso a Via Raffaello, come evidenziato nel regolamento condominiale.

La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

Trattasi di immobile edificato negli anni dal 1969 al 1971. Sono stati reperiti i titoli edilizi dettagliatamente descritti nella perizia agli atti da intendersi integralmente richiamate.

Per l'alloggio in esame è stata rilasciata l'abitabilità al primo proprietario.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'alloggio lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto de 1968 e alla scheda depositata nel 1971, fatta eccezione per il balcone sul lato Ovest che è stato chiuso con pannellature inferiori e serramenti in alluminio e vetro, addossati al parapetto ed estesi in altezza fino all'intradosso del solaio, a creare una veranda.

Per il piano seminterrato, il layout delle cantine risulta differente dal disegno di progetto, ma le diversità possono essere considerate come variazione non essenziale in corso d'opera, rientrando nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/01 e s.m.i. e quindi conforme.

La realizzazione della veranda nell'alloggio non è stata autorizzata, quindi è necessario provvedere a sanatoria mediante SCIA ai sensi dell'art. 36 con il pagamento della relativa sanzione.

La sanatoria è fattibile ma in questo caso l'iter è piu' complesso trattandosi di un alloggio in condominio; l'ufficio tecnico del Comune di Crescentino precisa che per i condomini la procedura per la realizzazione di verande comporta: - richiesta di permesso di costruire con progetto tipo veranda, approvato dall'assemblea condominiale a cui si devono poi uniformare tutti i condomini;

-presentazione di SCIA per installazione di veranda, che da Regolamento edilizio non può superare la superficie di 15 mq.

Nel caso in esame si dovrebbe comunque presentare, a cura dell'amministrazione condominiale, la richiesta di Permesso di costruire con progetto tipo veranda e successivamente, una volta ottenuta la concessione dal Comune, presentare una SCIA in sanatoria a cura del titolare dell'alloggio pignorato, con sanzione amministrativa di € 1.032,00 ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01 e s.m.i.

Il perito precisa nella relazione che, tenuto conto dell'iter descritto e della circostanza che già la facciata posteriore del condominio non risulta uniforme, tenuto ulteriormente conto dei costi da sostenere (spese tecniche per i progetti del PdC e della SCIA, diritti di segreteria dovuti al Comune, sanzione per sanatoria), per l'alloggio oggetto di pignoramento, anche se la sanatoria potrebbe essere fattibile, la procedura più certa è prevedere lo smontaggio della veranda, che non comporta oneri eccessivi, deducendo i relativi costi dal valore stimato dell'immobile.

Per quanto concerne l'autorimessa, lo stato dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale depositata nel 1971, ultimo documento ufficiale di confronto in quanto il progetto della Licenza di Costruzione del 1968 è stato realizzato in minima parte: delle autorimesse previste ne sono state realizzate solo dodici, in numero pari agli alloggi del condominio.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 45.000,00

OFFERTA MINIMA: € 33.750,00

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.

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 DM 32/2015).

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.

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: avvloredanabarresi@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 c.p.c, 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. 178/24 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT26W0326822600052920916831** 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**. 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**, 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 25.02.2026 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 02.03.2026.

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 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** 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 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. 178/24 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 dichiarato decaduto, 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, più precisamente nella perizia redatta in data 28.02.2025 dal Geometra Romoli Andrea. 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, www.asteanunci.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, nonché sui social media Facebook e Instagram.

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: 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, 20.12.2025

La Professionista Delegata

Avv. Loredana Barresi