

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita con modalità telematica asincrona

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **201/2024**
con delega all'Avv. Giampiero Aceto del Foro di Vercelli

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da INTESA SANPAOLO S.P.A.
rappresentata da INTRUM ITALY SPA
con l'Avv. Roberto Cavallone

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 cpc e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal Professionista Delegato ex art. 591 bis comma 4 cpc presso il proprio Studio in Casale Monferrato (AL), Via Guazzo n. 6.

L'Avv. GIAMPIERO ACETO, con Studio in Casale Monferrato (AL), Via Stefano Guazzo 6, iscritto all'Albo degli Avvocati di Vercelli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento in data 08.07.2025

RILEVATO

che deve procedersi alla vendita dell'immobile pignorato a carico del soggetto esecutato, vendita richiesta dal creditore sopra menzionato, visti gli artt. 569 cpc e seguenti,

AVVISA

che il giorno **14 novembre 2025 alle ore 12:00**, presso il proprio Studio in Casale Monferrato, Via Guazzo 6, si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, del bene immobile sotto descritto:

lotto unico: per il **prezzo base** stabilito in **€ 34.000,00** (euro trentaquattromila/00) **offerta minima** (75% del prezzo base): **€ 25.500,00** (euro venticinquemilacinquecento/00) **rialzo minimo** in caso di gara: **€ 1.000,00** (euro mille/00)

OGGETTO

Gli immobili pignorati *sono* posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal Perito stimatore, Geom. Andrea Brezza (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e che l'offerente dovrà consultare ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO – **In Comune di Calliano Monferrato** (AT), Frazione San Desiderio, Via Bricco n 12, fabbricato di civile abitazione su due livelli fuori terra oltre a relativa tavernetta al piano interrato, corte e tettoia esterna.

Detto fabbricato è così composto:

- piano terra, unico locale adibito a soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio ed un piccolo bagno;
- primo piano, piccolo disimpegno, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola), un bagno e balcone.

Il tutto meglio descritto nella perizia estimativa del Geom. Andrea Brezza.

Descrizione catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Calliano Monferrato (AT):
- CF foglio 9, part. 146, cat. A/4, classe 3, vani 6,0, 104 mq., rendita catastale euro 223,11, Via Bricco 12 piano S1-T-1.

Quota in vendita: 1/1 della piena proprietà.

Confini: a nord mappali 120 e 117, ad est mappale 118, a sud mappali 231 e 230, ad ovest

mappali 230, 137 e 120.

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Relativamente allo stato di occupazione, l'immobile è libero da persone ma occupato da cose.

Vincoli ed oneri condominiali: l'immobile non presenta vincoli artistici, storici o alberghieri e non fa parte di contesto condominiale.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Relativamente alla situazione edilizia e catastale.

Il perito Geom. Andrea Brezza ha rilevato che a seguito dell'esame delle ultime pratiche urbanistiche DIA prot. 1203 del 22/05/1998 e DIA prot. 2004 del 17/09/1998 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed al loro confronto con lo stato esistente, esistono lievi differenze nella misura degli ambienti dell'alloggio; tali differenze sono comunque rientranti nell'art. 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 tolleranze costruttive. Al contrario, non è stato costruito l'antibagno del piano terra; tale abuso **non è sanabile** a norma Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975 e sarà pertanto necessario costruire idoneo antibagno al fine di riportare l'immobile a norma di Legge.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni edilizie e neppure alla planimetria catastale.

La sanatoria delle opere abusive **non** è possibile; al piano terra sarà pertanto necessario costruire un adeguato vano antibagno, restringendo leggermente il locale soggiorno; il costo di tali lavori, eseguibili in cartongesso, comprensivi di impianto luce, porta, tinteggiatura, è stimabile in euro 3500,00 (tremilacinquecento/00) oltre ad euro 3000,00 (tremila/00) per oneri professionali, bolli, spese varie; e così complessivamente euro 6500,00 (seimilacinquecento/00). Tale importo è già stato incorporato dal valore di stima.

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale, ovvero è disegnato un antibagno che in realtà non è stato costruito; in ogni caso non risultano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento ma tale pratica potrà essere eseguita dopo i lavori di creazione dell'antibagno ed il suo costo è già compreso all'interno di quello degli oneri professionali.

Relativamente alla situazione urbanistica

Il Comune di Calliano è dotato di P.R.G., redatto ai sensi del titolo III della L.R. n.ro 56/77 e s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n.ro 51-38635 in data 13.11.1984, al quale si sono susseguite sette varianti strutturali di cui l'ultima, in ordine temporale, è stata approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50-9376 in data 01.08.2008; il fabbricato è sito in area residenziale - Area di ristrutturazione e riordino.

Relativamente alla situazione ipotecaria il compendio pignorato pervenne all'esecutato in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Anna Maria Prima di Asti in data 7.03.2008 rep. N. 83766 trascritto presso la CCII di Casale Monferrato (AL) il 17.03.2008 ai numeri 1694 reg gen e 1192 reg part.

Risultano inoltre le seguenti formalità gravanti sul bene:

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione n. 54 reg gen e n. 50 reg part del 8.01.2025 oggetto pignoramento immobiliare per la quota di 1/1.

ISCRIZIONI

Nota di iscrizione n. 3509 reg gen e 411 reg part del 7.08.2012 oggetto ipoteca volontaria per la quota 1/1.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi 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 operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della 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**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti 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 l'unico 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 considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 1/4 rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata 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 (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica sia la Società Edicom Finance s.r.l. – denominata ora GRUPPO EDICOM S.P.A. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.garavirtuale.it;

il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato Avv. Giampiero Aceto.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Soggetti legittimati a presentare offerte.

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

ognuno, tranne il debitore, personalmente;

l'offerente a mezzo di procuratore speciale: può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;

l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).

In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

Modalità di presentazione.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta, 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 (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, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail che il professionista delegato indicherà nell'avviso.

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

Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'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.

Natura dell'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

il Giudice ordini l'incanto;

siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Contenuto dell'offerta

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;

il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;

il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate nell'ordinanza;

il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerente può indicare un termine più breve - al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria - circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

il referente della procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1 copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

2 copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;

3 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;

4 la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

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

6 inoltre se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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.;

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

8 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 offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

Altri documenti e informazioni.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1 perviene oltre il termine sopra stabilito;

2 è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;

3 l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Cauzione.

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. 201/2024 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura R.G.E. 201/2024 al

seguente IBAN: IT37-E-05034-22600-000000016387; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto d'acquisto. 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.

Pagamento del bollo.

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

Restituzione della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, 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 allegare a pena d'inammissibilità; 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 invece il

prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito 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 e agli adempimenti consequenziali.**

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari 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 **inizio alle ore 12:00 del giorno 14 novembre 2025 e scadenza alle ore 12:00 del giorno 20 novembre 2025**, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata 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 del gestore incaricato 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 di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e

partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore incaricato 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.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato Avv. Giampiero Aceto presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via Guazzo n. 6, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato/custode giudiziario.

Entro **5 (cinque) giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso. Salvo i casi previsti dall'art. 591 bis, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 bis, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento. Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento. Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita,

riferendone immediatamente a questo giudice.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il Professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

CUSTODIA

E' stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati l'**Avv. Giampiero Aceto** con studio in **Casale Monferrato (AL), Via Guazzo n. 6 - tel 0142 409266** - email: avvgiampieroaceto@gmail.com pec: avvgiampieroaceto@puntopec.com - al quale gli interessati potranno rivolgersi ogni informazione e per poter visitare l'immobile previo appuntamento o formulando la richiesta tramite il Portale Vendite Pubbliche.

Il professionista delegato
Avv. Giampiero Aceto