***Avv. Andrea Brignoglio***
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**

**(8° ESPERIMENTO)**

Esecuzione immobiliare **n**. **75 / 2023 R.G.E**.

promossa da **BNL spa**, rappresentata dagli Avv. Federica Oronzo ed Avv. Alberto Oronzo, presso il studio dei quali in Roma, via Lucullo n. 3, è elettivamente domiciliata.

L'Avvocato **Andrea BRIGNOGLIO**, con studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo n. 22, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 75/2023 R.G.E., vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini del 11/04/2024, visti gli articoli 490 e 569 e segg. cod. proc. Civ.;

**AVVISA**

che il giorno **13 GENNAIO 2027 alle ore 10.30,** si procederà alla

**VENDITA TELEMATICA**

tramite la piattaforma "www.garavirtuale.it " del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dall'Ing. Silvio Coppo in data 20/11/2023 allegata al fascicolo dell'esecuzione, nonché alle eventuali successive integrazioni, che qui si intendono per intero richiamate e trascritte ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione e l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32,

**LOTTO UNICO**

**Consistenza:** piena proprietà di immobile sito in (15032) Borgo San Martino (AL), via San Martino n.7, identificato al NCEU al **Foglio 8 mapp. 348** – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza: 6,0 vani, Sup. Catastale totale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 96 mq.), Rendita € 256,42 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997) e **Foglio 8 mapp. 341** – categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza: 21 mq., Sup. Catastale totale 41 mq., Rendita € 27,11 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997).
L'immobile di cui al Foglio 8 mapp. 348 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso avviene da portoncino affacciato su via San Martino dotato di antistante porta scorrevole in ferro che funge da chiusura di sicurezza. A p.t. sono dislocati n.3 vani (ingresso, soggiorno, cucina) + 1 ripostiglio e da tale piano si diparte una ripida scala che porta ai vani superiori. Al 1° piano sono disposte n. 2 camere con servizio igienico, oltre ad un'altra stanza che funge da disimpegno. Un balcone che si affaccia sull'area verde posteriore completa la descrizione. Il fabbricato è di costruzione non recente e non sono state reperite informazioni in merito a licenze edilizie o permessi di costruire presso il Comune di Borgo San Martino (AL) in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.
L'altra unità identificata al Fg. 8 mapp. 341 è costituita da un ampio magazzino a p.t., sormontato da un fienile cui si può accedere solo tramite una scala da appoggio esterna.
Gli impianti elettrici sono datati ma funzionanti e presumibilmente non a norma. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo a gas metano dotato di elementi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in stato di manutenzione sufficiente, salvo la presenza di macchie di muffa a causa del tempo trascorso specie sulla muratura della scala, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani a p.t. ed in listoni di finto legno al 1° piano, mentre nel servizio sono presenti piastrelle sia a pavimento che sulla muratura, mancanti su una parete.
Gli infissi sono in legno senza vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). I piani sono serviti da scala con pedate in pietra e mancorrente in legno. Sul lato sud è realizzato un balcone di circa 3,0 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione sufficiente.
Il fabbricato di cui al foglio 8 n. 341 consiste in due vani sovrapposti, il primo a p.t. adibito a magazzino/deposito (indicato come legnaia in planimetria) ed il secondo a 1° piano adibito a fienile chiuso su tre lati compreso di cortile pertinenziale. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento mentre le pareti sono al grezzo. Non è presente riscaldamento ma solo la linea luce nel magazzino. Al fienile si accede tramite una scala da appoggio sul lato sud e con diritto di passaggio sulla particella n. 344 in quanto l'accesso al fondo avviene da Via San Martino n. 3 (vedere contratto di mutuo pag. 8).

Attualmente l'**immobile è libero.**

**Caratteristiche costruttive e finiture:** l'immobile di cui al Fg. 8 mapp. 348, con annesso cortile pertinenziale sul lato sud, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione appena accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed il soggiorno come letti ed armadi a 1°p.
Per il fabbricato di cui al mapp. 348 l'esterno si presenta in stato di conservazione appena sufficiente, le facciate costituite da mattoni intonacati non manifestano evidenti vizi ma solo scrostature e piccole fessurazioni, la situazione dei serramenti e delle vetrature è scarsa e gli stessi non sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni se non lo scivolamento di alcune tegole a causa del maltempo degli ultimi mesi estivi. I sanitari sono da sostituire così come l'impianto elettrico poiché non a norma di legge.
Il fabbricato di cui al mapp. 341è anch'esso in stato di manutenzione sufficiente ed è bisognoso di interventi di ripristino che, se non urgenti, sono comunque necessari.

**Dati Catastali:** immobile identificato al NCEU al **Foglio 8 mapp. 348** – categoria A/4 – Classe 2 – consistenza: 6,0 vani, sup. catastale totale 102 mq. (totale escluse aree scoperte 96 mq.), Rendita € 256,42 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997) e **Foglio 8 mapp. 341** – categoria C/2 – Classe 1 – consistenza: 21 mq., sup. catastale totale 41 mq., Rendita € 27,11 via San Martino n.7, piano T-1, dati derivanti da costituzione del 10/04/1997 in atti dal 10/04/1997 (n.A0082.1/1997).

**Attestazione Certificazione Energetica e conformità degli impianti:** non esiste certificato energetico dell'immobile/APE. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico.

**Corrispondenza catastale:** sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Regolarità edilizia:** la costruzione non presenta abusi edilizi ed è urbanisticamente regolare. L'immobile è stato realizzato prima del settembre 1967 e non si sono potute reperire né licenze, né permessi di costruire.
Dalle visure catastali si evince che in data 10/04/1997 il fabbricato rurale Fg. 8 mapp. 348 è stato iscritto al NCEU mediante costituzione in atti dal 10/04/1997 (n. A00822.1/1997-Annotazioni: classamento e rendita validati) ed alla stessa data sono state acquisite le relative planimetrie (prot. n. A822 del 10/04/1997). Anche per la part. Fg. 8 n. 341 valgono le stesse considerazioni ovvero la stessa è stata iscritta al NCEU mediante costituzione in atti dal 10/04/1997 (n. A00822.1/1997-Annotazioni: classamento e rendita validati) con acquisizione di dati planimetrici con prot. n. A822 del 10/04/1997.

**Spese condominiali:** non vi sono vincoli o oneri condominiali.

**Confini:** La particella di cui Fg. 8 n. 348 confina con la via S. Martino a nord, con particelle n. 1150 e 1151 ad est, con particella n. 347 a sud e n. 346 e n. 347 a ovest.
La particella di cui Fg. 8 n. 341 confina con particella n. 344 a nord, n. 342 ad est, n. 339 a sud e n. 340 ad ovest.

## MODALITA' DELLA VENDITA

**PREZZO BASE** per il **LOTTO UNICO: € 14.314,00**
**OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 10.736,00**
Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00
Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento qualora ci fosse la gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**DATA DELLA VENDITA: 13 GENNAIO 2027 alle ore 10.30**
**Deposito delle offerte: entro le ore 12,00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per la vendita.**

**La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona, secondo le disposizioni seguenti.**

### Modalità della vendita telematica asincrona

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che:
a) il gestore della vendita telematica sia Edicom Finance srl;
b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito: **www.garavirtuale.it**
c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

### Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto solo in via telematica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Avv. Andrea Brignoglio***
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

(personalmente oppure a mezzo di un avvocato ma solo per persona da nominare) 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".

L'offerta d'acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per la vendita,** 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 (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), nonchè a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato all'indirizzo avvandreabrignoglio@puntopec.it.

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

L'**offerta di 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** (cognome, nome e data di nascita), 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 DM n. 32 del 26.02.2015) o della **partita Iva;** se l'offerente è coniugato deve essere indicato il **regime patrimoniale** della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

prevista dall'art. 179 c.c.); 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; in caso di offerta in nome e per conto di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente- o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (tale **autorizzazione del Giudice Tutelare dovrà essere allegata all'offerta)**; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa **autorizzazione del Giudice Tutelare che dovrà essere allegata all'offerta**).
L'offerta potrà essere presentata da un 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 3 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.
L'offerta dovrà inoltre indicare:
1) il lotto e i dati identificativi dell'immobile (dati catastali e indirizzo) per il quale è stata proposta l'offerta;
2) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia della stessa), nonchè i tempi e le modalità dì pagamento del prezzo offerto e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti ed ogni altro elemento utile eventualmente ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta. Detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale), con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Delegato ai fini della migliore offerta;
3) l'offerente, qualora non risieda nel comune di Vercelli, dovrà eleggere domicilio nel comune di Vercelli al momento dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
4) l'offerta dovrà altresì contenere: l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numeri 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 della cauzione, 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;
5) all'offerta devono essere allegati: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'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*"); 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 saldo prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente sia di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***Avv. Andrea Brignoglio***
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente, sia 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 di posta 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, sia dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

6) 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).

7) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione una somma pari al 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 "**Es. Imm. n. 75/2023 R.G.E. - Lotto Unico - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura "EI. n. 75/2023 RGE" presso Banca di Asti-Biver Banca spa, filiale di Casale Monferrato, alle seguenti coordinate **IBAN: IT 69 U060 8522 6000 0000 0026 689.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'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. L'offerente deve procedere la **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".

8) 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 avverrà esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc, che l'offerta telematica possa essere presentata solo dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 co. 4 D.M. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

trasmissione della stessa di un mero presentatore.

**Esame delle offerte**

L'esame delle offerte è fissato per il **giorno 13 GENNAIO 2027 alle ore 10.30** 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'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati. 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 oppure 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 necessariamente;
–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.

**Deliberazioni sulle offerte ed eventuale gara**

– 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 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 telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene oggetto dell'esecuzione 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. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato. 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
La gara avrà durata di **sei giorni,** dal 13/01/2027 al 18/01/2027 (la data di inizio coincide con la data d'udienza di cui sopra) e terminerà alle ore 12,00 di tale ultimo giorno. **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 o tramite Sms. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento delle operazioni di vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**Aggiudicazione e versamento del prezzo**

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 **giorni 90** (novanta) **dall'aggiudicazione** (tale termine non è soggetto a sospensione feriale); 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.
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 ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
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.
**La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge (i cui oneri sono posti a carico dell'aggiudicatario).**
**Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti: se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e cancellazioni**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

**saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario**.
Il Delegato darà notizia dell'avvenuta aggiudicazione tramite pec al custode giudiziario affinchè questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto del quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 8° cpc.
In sede di presentazione delle offerte (con nota allegata) al più tardi in seguito all'aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario potrà esercitare la facoltà ex art. 560, VI comma cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti cpc a spese della procedura. **Qualora tale facoltà sia esercitata con istanza successiva al decreto di trasferimento, la liberazione avverrà a cura del custode ma le relative spese saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

****

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:
a) del verbale di aggiudicazione;
b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.garavirtuale.it , unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.
Entro 5 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto di eventuali oneri bancari); la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico da effettuarsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì dare notizia tramite PEC al custode giudiziario affinchè questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione.
Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista 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 al Giudice dell'Esecuzione.

**Precisa che**

ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un credito fondiario il versamento del saldo prezzo (secondo quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. 01/08/1993 n. 385) dovrà effettuarsi entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente all'istituto mutuante a concorrenza del credito garantito per capitale, accessori e spese determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione (in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese); l'eventuale residuo dovrà essere invece versato sul conto corrente della procedura con assegni circolari non trasferibili intestati come sopra o con bonifico bancario. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata , salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

**Condizioni di vendita**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Avv. Andrea Brignoglio*
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

**A)** Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Rep. 06/06/2001 n. 380, nonchè ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, 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.
L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
**B)** 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 considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;
**C)** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato;
**D)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali). 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.
**E)** 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;
**F)** Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, sul sito www.astegiudiziare.it, sul sito www.asteannunci.it, nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet *Casa.it, Idealista.it* e *Kijiji.it* - Gruppo eBay;
**G)** Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

* * * *

Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo n. 22 (tel. 0142-461235- fax: 0142-424423- mail avv.brignoglio@tiscalinet.it) cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.
Maggiori informazioni sono comunque reperibili sul sito www.asteannunci.it

**Custodia**

Il sottoscritto professionista è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati: gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per prendere visione degli immobili. Le visite

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

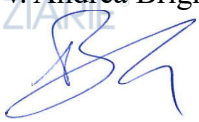
***Avv. Andrea Brignoglio***
*Via Magnocavallo n. 22*
*15033 Casale Monferrato (AL)*
*Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423*
*pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it*

potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00. Gli interessati, previa richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, hanno facoltà di contattare il custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Si avvisa che presso il Tribunale è disponibile uno sportello di consulenza e assistenza al pubblico per la formulazione delle offerte telematiche e problematiche connesse, gestito da Gruppo Edicom spa.
Si può altresì ricevere supporto tecnico ed assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, mediante i seguenti contatti:
–centralino: 0418622235 – email: info@garavirtuale.it
Casale Monferrato-Vercelli, lì 20/10/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Brignoglio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009