

d.ssa Maria Maccarrone

Salita Sant'Anna, 83 –
15033 Casale Monferrato (AL)

Telefono 0142.461355 – Fax 0142.909833

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare numero 81/2021 R.G.E.

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

VENDITA ASINCRONA

La sottoscritta d.ssa Maria Maccarrone, dottore commercialista con studio in Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna numero 83, telefono 0142.461355, fax 0142.909833, Codice Fiscale MCC MRA 70M66 A669N, professionista delegato nonché custode alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli ex art. 591 bis c.p.c. in data 22.03.2022 e successivi provvedimenti del 06.04.2022, del 23.03.2023, del 25.09.2023, del 22.03.2024, del 25.09.2024 nel procedimento esecutivo **numero 81/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., visto il verbale dell'udienza del 15/07/2025 con il quale è stato disposto un tentativo di vendita dei beni in unico lotto e al prezzo base dell'ultimo esperimento andato deserto

AVVISA

che il giorno **10/12/2025 alle ore 15.00**, presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna numero 83, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, geom. Carnevale Miino Alessio, depositata in data 19.02.2022; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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 vizi o mancanza di qualità, 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;

B) Il prezzo per le offerte è fissato in quello sotto 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 ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sotto 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 spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

E) La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cosiddetta asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

L'oggetto della vendita è costituito da un compendio immobiliare sito nel Comune di Murisengo (AL), Via Casale numero 84. La proprietà immobiliare è situata nella frazione San Candido distante circa 2 km dal centro del paese che dispone dei principali servizi per la collettività.

L'unità oggetto di vendita è una palazzina di tre piani fuori terra ed un piano cantinato costituita da sei unità immobiliari che verranno vendute congiuntamente.

La palazzina risulta essere prospiciente alla strada provinciale ed è inserita in un contesto con case di abitazione ed attività artigianali.

BENE NUMERO 1

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano terra che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 1, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 72 mq, Rendita Catastale Euro 202,45.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzo ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con il cortile comune, ad Est con il cortile comune e la centrale termica, a Sud con il cortile comune ed ad Ovest con l'appartamento di cui al sub 2 ed il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile allo stato risulta essere libero da persone e/o cose

BENE NUMERO 2

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano terra che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 2, Piano S1-T, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 73 mq, Rendita Catastale Euro 202,45.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzo ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con il cortile comune, ad Ovest con il cortile comune, a Sud con il cortile comune ed ad Est con l'appartamento di cui al sub 1 e il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile risultava alla data di pignoramento occupato senza titolo. Con provvedimento del 11.04.2022 veniva autorizzata la sottoscrizione di un contratto di indennità di occupazione con il precedente occupante per la durata di 12 mesi, e comunque non oltre l'aggiudicazione del bene.

BENE NUMERO 3

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano primo che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 3, Piano S1-1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 72 mq, Rendita Catastale Euro 202,45.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzi ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con vuoto su cortile comune, ad Est con vuoto sul cortile comune, a Sud con vuoto sul cortile comune ed ad Ovest con l'appartamento di cui al sub 4 ed il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile allo stato risulta essere libero da persone e/o cose

BENE NUMERO 4

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano primo che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 4, Piano S1-1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 70 mq, Rendita Catastale Euro 202,45.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso, bagno, cucina, soggiorno, camera, terrazzi ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con vuoto su cortile comune, ad Ovest con vuoto sul cortile comune, a Sud con vuoto sul cortile comune ed ad Est con l'appartamento di cui al sub 3 ed il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile allo stato risulta essere libero da persone e/o cose

BENE NUMERO 5

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano secondo che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 5, Piano S1-2, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 66 mq, Rendita Catastale Euro 227,76.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, numero 2 camere, terrazzo e numero 2 ripostigli (di cui uno con ingresso dal vano scala) ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con vuoto su cortile comune, ad Est con vuoto sul cortile comune, a Sud con vuoto sul cortile comune ed ad Ovest con l'appartamento di cui al sub 6 ed il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile allo stato risulta essere libero da persone e/o cose

BENE NUMERO 6

Diritto di proprietà di 1/1 di un appartamento al piano secondo che risulta essere identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Murisengo (AL) al Foglio 10, Particella 99, sub 6, Piano S1-2, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 66 mq, Rendita Catastale Euro 227,76.

Si precisa che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità abitativa è costituita da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, numero 2 camere, terrazzo e numero 2 ripostigli (di cui uno con ingresso dal vano scala) ed al piano interrato da un locale cantina.

Coerenze

Le coerenze risultano essere a Nord con vuoto su cortile comune, ad Ovest con vuoto sul cortile comune, a Sud con vuoto sul cortile comune ed ad Est con l'appartamento di cui al sub 5 ed il vano scala.

Disponibilità del bene

L'immobile allo stato risulta essere libero da persone e/o cose

Parti riferite a tutti i beni oggetto di vendita

Parti comuni

Nella vendita è da ricomprendersi la quota indivisa del bene comune non censibile relativo ai sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e con le parti comuni: cortile, disimpegni, vano scale e centrale termica di cui al sub 7 Particella 99 per una superficie complessiva di 5,90 mq.

Servitù, censo, livello e usi civici.

Nella perizia viene riportato che *“nel rogito Notaio Alfredo Coppo in data 17/5/62 rep.1561/653, registrato a Murisengo il 4/6/62 al n.224 e trascritto il 12/6/62 ai nn.2831/1413/2090, è stato costituita una servitù di passaggio pedonale e carroia a favore dei mappali 345/a, 374/a e 102/a a carico del mappale 99, servitù di passaggio pedonale e carroia a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 345/a, oltre al diritto di scaricare acque bianche e nere attraverso tubazioni in cemento, a favore del mappale 99, oltre ad altri, ed a carico del mappale 374/a”*.

Normativa urbanistica

Gli immobili oggetto di vendita sono individuati nel PRGI vigente in zona B3 – Scheda di Indirizzo SdI3 le cui norme di attuazione sono: SCHEDA DI INDIRIZZO SdI n. 3: Area residenziale B3 S. Candido. Il perito nel proprio elaborato ha trascritto le relative norme di attuazione che vengono di seguito riportate:

“Obiettivi:

- *Risoluzione dei fattori di scarsa compatibilità paesistica del comparto in ottemperanza alle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale. In particolare si prevede un graduale mutamento delle destinazioni d'uso insediate verso destinazioni d'uso più aderenti alla residenza e all'artigianato.*

Modalità di attuazione: Permesso di costruire

Prescrizioni: Parametri edilizi: quelli prescritti per le aree B2 B3, non sono ammessi nuovi accessi sulla Strada Statale.

Interventi consentiti in assenza di opere di riassetto territoriale:

- *Demolizione senza ricostruzione*

- *Manutenzione ordinaria*

- *Manutenzione straordinaria*

- *Restauro e risanamento conservativo*

- *Ristrutturazione edilizia*

Sono inoltre ammessi gli ulteriori interventi:

- *per gli edifici civili è ammessa la realizzazione delle pertinenze, previa esecuzione di studi geologici e idraulici mirati a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.*

Interventi consentiti in presenza di opere di riassetto territoriale:

Al fine di perseguire gli obiettivi di cui sopra il PRGC:

- *Consente un ampliamento una tantum, del 20% della volumetria finalizzato allo spostamento dei volumi esistenti dall'area ricadente in fascia Eb;*

- *L'ampliamento è inoltre finalizzato al mutamento di destinazione d'uso in residenza o attività artigiane con annessa residenza;*

Il progetto dovrà porre particolare attenzione alla risoluzione complessiva del comparto oltre che alla composizione dei volumi; tessitura delle superfici, uso del colore e grana dei materiali, dei singoli corpi di fabbrica oltre all'uso del verde".

Regolarità edilizia e certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli immobili risultano regolari per la Legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I titoli abilitativi relativi alle unità immobiliari oggetto di vendita facente parte dell'intero compendio sono i seguenti:

- 1) Autorizzazione edilizia n. 56/81 del 29.07.1991 per costruzione di centrale termica;
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio Comunale prot. 3518 del 17.06.2009 ad integrazione del Condono Edilizio n. 116/1985.

Dall'esame degli elaborati tecnici è stato riscontrato che le unità oggetto di perizia sono conformi con lo stato dei luoghi. Vi è inoltre la presenza di una piccola tettoia adiacente alla centrale termica ed insistente sul cortile comune censito al sub 7 della Particella 99.

Dalle verifiche effettuate dal perito presso l'ufficio di edilizia privata del Comune di Murisengo, la difformità riscontrata non potrà essere regolarizzata in quanto in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti. Il perito quantifica una spesa complessiva di Euro 1.200,- per la rimozione e lo smaltimento dei materiali alla pubblica discarica.

Per i beni oggetto di vendita non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Attestato di Prestazione Energetica

Le unità oggetto di vendita sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica numero 2015 207003 0037 del 03.12.2015 scadente il 03.12.2025.

La vendita è soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Alla presente vendita non si applica la disciplina del pagamento rateale del prezzo.

La vendita, come disposto dal Giudice in data 15/07/2025, avverrà in unico lotto comprendente tutti i beni come sopra descritti.

LOTTO UNICO

Prezzo base: € 32.599,00

Offerta minima: 24.450,00 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 esclusivamente 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 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del 09/12/2025 (giorno antecedente quello fissato nell'avviso per l'udienza di 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, ovvero 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, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161.597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo maria.maccarrone@odcec.legalmail.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. 32/2015, 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- l'indicazione della procedura esecutiva quali 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'offerte quali il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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); se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; 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;

- l'indicazione del lotto e dei relativi dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- il termine ed il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione), con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta;
- 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.

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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.

Le offerte presentate sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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");

- 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 (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 offerente e 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 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 di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

Si informa che gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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 l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno posta a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto** per il lotto di interesse, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 81/2021 Tribunale Vercelli" al seguente IBAN IT 44 Y 05034 22600 00000 0014791; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 81/2021 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato 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 non venga riscontrato 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 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".

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dagli offerenti per il versamento della cauzione.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa 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).

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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 delegato solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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 dei documenti da necessariamente allegare, verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati e 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.

Nell'ipotesi di **presentazione di un'unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato, il professionista delegato procederà all'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 valide**, si procederà alla gara 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 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 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, dal 10/12/2025 al 15/12/2025. E' fissato alle ore 12:00 del giorno di scadenza il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

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.

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, 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 (le quali verranno comunicate entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, salvo minor termine indicato nell'offerta.** 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 saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di 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 presso il proprio studio, in Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna numero 83 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e al custode giudiziario.

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare i beni posti in vendita entro 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 disanima dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra di loro.

Ulteriori informazioni saranno rilasciate dal professionista delegato, nonché custode, d.ssa Maria Maccarrone, con studio in Casale Monferrato (AL), Salita Sant'Anna numero 83 (Telefono: 0142.461355 - Fax: 0142.909833 – mail: info@studiomaeg.it).

Vercelli – Casale Monferrato, lì 17/09/2025

Il Professionista Delegato
d.ssa Maria Maccarrone