

Avv. Daniela Ruschena
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avv.danielaruschena@puntopec.it

TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

(1° ESPERIMENTO)

Esecuzione immobiliare n. 99 / 2024 R.G.E.

promossa da: **Credit Agricole Italia spa**, con gli Avv.ti Benedetto Gargani e Marco Amore

L'avvocato **Daniela RUSCHENA**, con studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo n. 22, Delegato nella procedura esecutiva n. 31/2024 R.G.E., vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini del 04/03/2025, visti gli articoli 490, 568-569-570 e segg. Cod. Proc. Civ.;

AVVISA

che il giorno **18 GIUGNO 2025** alle ore **9.30**, 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, 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

Piena proprietà di fabbricato sito in 15020 Murisengo (AL), via Bicocca n. 6.

Consistenza: Fabbricato ex rurale di epoca remota (ante '67) in precario stato manutentivo, elevato a n. 2 piani f.t., e così disposto: a PT cucina, soggiorno, disimpegno con C.T., bagno, vano scala ed autorimessa di mq 25; a P1° n. 2 camere da letto, balcone, corridoio, WC ed ex fienile di mq 30; zona abitativa di circa mq 88; terreno pertinenziale di mq. 1390 totali.

B) Terreni incolti (inedificabili), circostanti la pertinenza del fabbricato, adibiti prevalentemente a bosco e scoscesi; il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 15.000.

Si fa presente che, per accedere agli immobili, è consigliabile svoltare, dalla provinciale della Val Cerrina, direttamente all'insegna per via Bicocca per poter poi accedere alla strada privata in quanto la carreggiata è molto stretta. Detta strada privata attraversa una collina scoscesa che ha interessato recentemente piccoli fenomeni di frana (ved. foto n. 51-53 allegate alla perizia).

Si segnalano circa € 1.500,00 di costi da assoggettare all'acquirente per la regolarizzazione edilizia, oltre alle spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

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

Caratteristiche costruttive prevalenti: coperture a due falde costituite da orditura in legno e manto in onduline con sovrastante tegole curve (coppi); struttura portante: in mattoni pieni; Solai: voltini in laterizio e putrelle. Scale: in muratura.

Finiture e impianti: la pavimentazione nei vani principali della zona abitativa presenti è tipica degli anni '60 (graniglia e ceramica di varia tipologia), sulla quale è stato fissato del laminato (chiaro a PT e color finto parquet nelle camere del PP°); più recente la ceramica nel bagno a PT e originale anni '50/60 nel wc del P1°; battuto di cemento nell'autorimessa.

Rivestimenti interni: intonaco di cemento colorato variegato a seconda degli ambienti (vetusto), ceramica recente nel bagno a PT; piastrelle originali anni '50/60 nel wc a P1°.

Rivestimenti esterni: civile tinteggiato in parte color chiaro datato.

Infissi esterni: finestre e porte finestre (comprese quelle di ingresso) originali in legno (vetuste) con vetro singolo; le persiane in legno in precario stato di manutenzione; in tutte le aperture (sia a PT che a P1°) sono presenti inferriate (fisse per le finestre e a battente per le porte finestre). Infissi interni: porte originali in legno tamburato (vetuste e scadenti) con vetro smerigliato. Impianti: idrici presenti (cucina e bagni); elettrici non a norma ed in gran parte non sotto traccia; elementi radianti presenti in tutti gli ambienti ma con collegamenti non sottotraccia; la caldaia (GPL) è presente nell'antibagno a PT ma non è funzionante.

L'altezza tra pavimento e soffitto: a PT di mt 2,56 e 2,65, a P1° di mt 2,51 e 2,65; nell'autorimessa di mt 2,25.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Parti comuni: non vi sono parti comuni.

Dati Catastali: immobile identificato al **Catasto Fabbricati** al **Fg. 7, Part. 281, Sub. 1**, Categoria A2 e **Fg. 7, Part. 281, Sub. 2**, Categoria C6, nonché al **Catasto Terreni** al **Fg. 7, Part. 34**, Qualità Vigneto - **Fg. 7, Part. 276**, Qualità Vigneto - **Fg. 7, Part. 277**, Qualità Vigneto - **Fg. 7, Part. 278**, Qualità Prato - **Fg. 7, Part. 282**, Qualità Prato - **Fg. 7, Part. 283**, Qualità Bosco Ceduo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- Il mapp. 281 sul quale insiste il fabbricato, attualmente di mq. 1390, deriva dalla fusione dello stesso con i già mappali 279 e 280 a seguito di Tipo Mappale del 16/04/2014 Pratica n. AL0072496, in atti dal 16/04/2014, presentato il 11/04/2014 (n. 72496.1/2014). Precedentemente il mapp. 281 di mq. 350 è passato da fabbricato rurale a ente urbano a seguito di Variazione Identificativi per allineamento mappe del 22/05/2007 Pratica n. AL0234090 in atti dal 22/05/2007 (n. 64493.1/2007). Il Fg. 7 mapp. 281, ente urbano, era di mq. 350.

- Il mapp. 279, ora soppresso a seguito di tipo mappale sopraindicato, era passato a prato da fabbr. Rurale di mq. 230 a seguito Tabella di variazione del 12/10/2010 Pratica n. AL0280014 in atti dal 12/10/2010 (n. 278573.1/2010);

- Il mapp. 280, ora soppresso a seguito di tipo mappale sopraindicato, risultava prato di mq 810.

I dati di tutti gli immobili, oggetto di perizia, risalgono all'impianto meccanografico del 20/06/1984.

Confini: consultando l'estratto di mappa, le coerenze degli immobili oggetto di perizia (Lotto Unico) considerati come ad un corpo unico, confinano i mappali 347, 348, 349, 27, 28, 588, 589, 550, 600, 478, 479, 275, 274, 268, 287, 538, 285, 284 e 339 tutti nel Fg 7 e strada.

Considerando, invece, il solo mappale 281 quale pertinenza del fabbricato, esso confina: con i mapp. 278, 282 (stessa proprietà) e mapp. 27 e 28 (proprietà di terzi).

Conformità catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

* Si fa presente che il mapp. 281 censito a NCEU (dove insiste il fabbricato), risulta a NCT ente urbano di mq.1390.

* **I terreni agricoli sono** di fatto prevalentemente **incolti** e adibiti a bosco (indipendentemente dalla loro categoria) per una superficie complessiva di mq 14.990.

* Attualmente i valori catastali dei fabbricati sono: € 54.282,69 (per l'abitazione A/2) + € 3.904,74 (per l'autorimessa C/6) per un ammontare di € 58.187,43; nell'atto di provenienza è indicato un valore catastale di € 41.575,53 ma è riferito alla categoria A/3 con rendita c. di € 328,98 del fabbricato al sub. 1 (attualmente A/2) che è stato oggetto di Variazione nel classamento del 13/11/24 Pratica n. AL0239659 in atti del 13/11/24 (n.105287.1/2014).

Precedentemente, a seguito di Diversa Distribuzione degli Spazi Interni del 17/04/2014 Pratica n.

AL0075169, in atti dal 17/04/2014 (n. 24931.1/2014): il mapp. 281 sub. 1 (abitazione) è passato da vani 6 (R.C. € 303,68) a vani 6,5 (R.C. € 328,98); il mapp. 281 sub. 2 (autorimessa) è passato da mq 17 (R.C. € 17,56) a mq 25 (R.C. € 30,99).

Dal sopralluogo effettuato, visionando lo stato dei luoghi, col supporto, a confronto, delle planimetrie catastali dei fabbricati presentate in data 17/04/2014, NON sono emerse irregolarità particolari da evidenziare, eccetto le altezze riportate che risultano superiori a quanto verificato ed una chiusura di un finestrotto del vano scala a P1°.

Tali irregolarità non pregiudicano il trasferimento degli immobili e non si ritiene doversi procedere a variazione catastale.

Servitù: dagli atti di provenienza non risultano trascritte servitù particolari eccetto le servitù generiche (attive e passive) come da art.5 dell'Atto di Compravendita del 2014. L'esecutato ha tuttavia riferito che esisterebbe un "diritto di passaggio/consuetudine" a favore di terzi di passare per un tratto sulla strada privata della particella 283 onde accedere sul confine tra la particella 282 e le altre particelle di proprietà di terzi: consultando l'estratto di mappa le altre particelle, che confinano con la particella 282, sembrano intercluse e non hanno altro accesso se non transitare sulla particella 283.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Regolarità edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato oggetto di perizia, con ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Murisengo (AL) in capo a tutti i dante causa (ved. Allegato 9 pagg. 4-8), sono emerse solo due pratiche edilizie risalenti all'anno 2014:

-DIA n.9/2014 in sanatoria n. prot. 1351 del 18/03/14 (ved. Allegato 9 pagg. 9-19) con oggetto "Opere di ristrutturazione – attestato di conformità" a nome di Bonola Ernesto indirizzo: via Bicocca 6.

-CIL n. 27/2014 n. prot. 3219 del 12-07-14 per Manutenzione straordinaria.

Consultando gli elaborati grafici delle pratiche sopraindicate con quanto rilevato dal sopralluogo effettuato in data 12/11/24, non si sono riscontrate irregolarità da segnalare, ma con riferimento alla DIA n.9/2014 sopramenzionata, essa risulta archiviata per documentazione mancante riferita alla Certificazione degli impianti, come dichiarato dal tecnico comunale.

Si precisa invece che l'oblazione di € 516,00 è stata versata. Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia del fabbricato, sarà opportuno da parte dell'aggiudicatario presentare istanza di sanatoria con SCIA completa di allegati ivi compresa certificazione impianti con i seguenti costi: onorari stimati del professionista: € 1000,00 + iva= € 1.220 diritti di segreteria: € 70,00. A parere dello scrivente, il costo dell'oblazione non viene quantificato in quanto già versato. Il tutto per un importo totale di € 1.290,00 che, arrotondato (per vari ed eventuali) si stima pari a € 1.500,00, costi da assoggettare all'acquirente e detrarre dal valore di stima degli immobili.

Certificato di destinazione urbanistica: i terreni identificati al Fg 7 , mapp. 34 e 277 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIIa5 (art. 3 N.d.A.); i terreni identificati al Fg 7 ai mapp. 276, 278, 282 rientrano in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb-IIIa5 (art. 3 N.d.A.); il terreno identificato al Fg 7 al mapp. 283 rientra in area inedificabile boscata o da rimboscare ai sensi del D.Lgs 42/2004 (art.14 lett. b N.dA) in zona soggetta a vincolo idrogeologico (art.14 lett. n N.d.A.) in parte in fascia di rispetto della strada (art.14 lett. a punto 1 e art. 15 N.d.A.) classe di idoneità geologica IIb (art. 3 N.d.A.).

Certificazione Energetica: L'immobile è munito di Attestato di prestazione energetica (APE) ricadente in classe G il cui cod. identificativo 2014 2008980004, presentato in data 12/05/2014, ma ora

scaduto.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Stato conservativo: Il fabbricato abitativo è di tipo rurale (ante '67, risalente presumibilmente inizio '900)e, sebbene non necessiti interventi urgenti, risulta in precario stato manutentivo dal punto di vista strutturale in quanto il tetto, originale e vetusto, presenza ammaloramenti (come ad esempio nella zona ex-fienile corrispondente all'autorimessa -ved. foto 32 e 33 allegate alla perizia).

Dal punto di vista impiantistico risulta molto datato e non certificato.

Formalità pregiudizievoli: Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Alessandria aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: ipoteca volontaria, ipoteca amministrativa e pignoramento immobiliare.

L'immobile pignorato risulta **occupato** dal debitore.

MODALITA' DELLA VENDITA

PREZZO BASE per il LOTTO UNICO: € 35.000,00

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): € 26.250,00

Rilancio Minimo in caso di gara: € 1.000,00

DATA DELLA VENDITA: 18 GIUGNO 2025 alle ore 9.30

Deposito delle offerte: entro le ore 12,00 del giorno ferialle (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.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che:

- a) il gestore della vendita telematica sia Gruppo Edicom spa;
- 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 (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 ferialle (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per la vendita**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaipv.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), nonché a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato all'indirizzo avvdanielaruschena@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 allegare copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge ed occorre che questi, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il **certificato della C.C.I.A.A.** in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; 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 (tale **autorizzazione del Giudice Tutelare 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.

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), nonché i tempi e le modalità di 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, 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 (che deve coincidere con il presentatore); 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” (tale dichiarazione può essere depositata anche successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorre allegare copia del documento di identità e 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, 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, che 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 intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale “**Proc. Es. n. 99 / 2024 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 presso Banca Sella spa, filiale di Casale Monferrato, alle seguenti coordinate **IBAN: IT 47 V 03268 22600 052660513770.**

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.

- 8) 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”.

- 9) 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.
- 10) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito oppure se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;
- 11) 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 trasmissione della stessa di un mero presentatore. L'offerente deve coincidere con il presentatore.**

Esame delle offerte

L'esame delle offerte è fissato per il giorno **18 GIUGNO 2025** alle ore **9.30** 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

- 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 stata 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 partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà durata di **sei giorni, dal 18/06/2025 al 23/06/2025**, 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

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) dell'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. Entro il termine per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le sue dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231. La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge;

tali oneri saranno 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 affinché 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

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, nonché 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

Avv. Daniela Ruschena
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvvdanielaruschena@puntopec.it

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 e trascrizioni 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 a cura del Professionista almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- sul sito www.astegiudiziare.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- sul sito www.asteanunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte,
- sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet *Casa.it*, *Idealista.it* e *Kijiji.it* - Gruppo eBay, pubblicando l'annuncio di vendita almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- tramite campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso social media, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando il Gruppo Edicom spa (tel. 041-5369911).

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, sul sito www.astegiudiziare.it, nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet *Casa.it*, *Idealista.it* e *Kijiji.it* - Gruppo eBay e pubblicazione sul sito www.asteanunci.it

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode, Avv. Daniela Ruschena, con studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo 22 (E-mail: avvocatodanielaruschena@gmail.com - Tel.:

Avv. Daniela Ruschena
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avv.danielaruschena@puntopec.it

0142-461235).

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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 avvocatodanielaruschena@gmail.com) cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.
Casale Monferrato-Vercelli, li 12/04/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Ruschena