

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

TRIBUNALE DI VERCELLI
R.G.E. 63/2022
AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA
4° ESPERIMENTO

La sottoscritta avv. Marcella Borsani, Professionista Delegata alla vendita e Custode Giudiziaria nella procedura esecutiva promossa da Cassa di Risparmio di Asti spa, letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli in data 21/02/2023 e successive, visti gli artt. 568, 569, 570 e ss. c.p.c., viste le modifiche D.L. 83/2015 convertito nella L. 132/2015, viste le linee guida del Tribunale di Vercelli per i delegati alle vendite

AVVISA

Che il giorno **16 LUGLIO 2024 alle ore 16:00**, con collegamento dal proprio studio in Casale Monferrato (AL), via Vigliani 25, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.garavirtuale.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti del 29/11/2022, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, con formazione di lotti nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. Att. C.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 32/2015

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA
RELATIVA BASE DI OFFERTA**

LOTTO UNO

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n.4 sub. 4, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano S1-T, Rendita € 325,37. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è a piano terra ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni ed area verde pertinenziale con cantina pertinenziale a piano seminterrato, superficie totale circa 120 mq, altezza 2,90 m., dotato di area verde esclusiva di circa 37 mq e di cantina a piano seminterrato di circa 4,3 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO DUE

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 5, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Piano S1-T, Rendita € 271,14. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è a piano terra ed è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, terrazza di circa 5 mq e terreno pertinenziale di circa 118 mq superficie totale di circa 92 mq, altezza 2,75 m. e dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,4 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO TRE

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 6, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

S1-T, Rendita € 325,37. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è a piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, ripostiglio, disimpegno, altro bagno, due camere, superficie totale di circa 126 mq, altezza 2,75 m., terrazza di circa 4,5 mq, n.2 balconi di circa 7,5 mq totali, area verde di circa 185 mq, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO QUATTRO

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 7, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Piano S1-T, Rendita € 216,91. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato a piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, superficie totale di circa 75 mq, altezza 2,75 m. n. 3 balconi per circa 11,5 mq, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,7 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO SEI

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 11, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Piano S1-1, Rendita € 271,14. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato al piano primo e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, bagno, superficie totale di circa 83 mq, altezza 2,90 m., 1 balcone di circa 3 mq totali, 1 terrazzo di circa 5 mq, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,2 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO SETTE

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 12, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano S1-1, Rendita € 325,37. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato al piano primo e composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, ripostiglio, disimpegno, altro bagno, due camere, superficie totale di circa 114 mq., altezza 2,90 m., 3 balconi di circa 10,3 mq. totali, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,0 mq. L'appartamento è libero.

LOTTO OTTO

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 13, categoria A/2 Classe 1, Consistenza 4 vani, Piano S1-1, Rendita € 216,91. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato al piano primo e composto da ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno, superficie totale di circa 75 mq., 3 balconi di circa 10,3 mq. totali, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,0 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

LOTTO NOVE

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 15, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Piano S1-2, Rendita € 325,37. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato al piano secondo e composto da soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere, due bagni, superficie totale di circa 110 mq, altezza 2,7 m., 3 balconi di circa 10,3 mq totali, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,2 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

LOTTO DIECI

In piena proprietà appartamento situato in Casale Monferrato (AL), Strada Alessandria San Germano n. 10, descritto al NCEU come F. 73 n. 4 sub. 16, categoria A/2, Classe 1, Consistenza 5 vani, Piano S1-2, Rendita € 271,14. L'appartamento, inserito in un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale con ascensore e con ampio cortile, è situato al piano secondo e composto da soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere, bagno, superficie totale di circa 93 mq., 2 balconi di circa 11 mq. totali, dotato di cantina a piano seminterrato di circa 4,3 mq. L'appartamento è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato.

L'immobile di cui al foglio 73 n.4, relativo ai LOTTI UNO, DUE, TRE, QUATTRO, SEI, SETTE, OTTO, NOVE, DIECI, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione ottimale, sia nelle parti esterne che in quelle interne, in quanto di recente ristrutturazione. Per ogni appartamento si riscontrano i seguenti caratteri: pavimentazioni in ceramica di prima scelta sia nelle camere che nei servizi; riscaldamento centralizzato costituito da caldaia alimentata a gas metano; impianto elettrico realizzato a norma, vetrate con doppia camera con telaio in alluminio. Gli impianti elettrici sono recenti e funzionali, con punti luce adeguati e presumibilmente certificati a norma DPR 380/2001. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto centralizzato a gas metano dotato di cronotermostato per appartamento e da elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in buono stato di manutenzione salvo la presenza di qualche macchia di muffa a piano terreno ed a secondo piano a causa di infiltrazioni di risalita o ponti termici irrisolti, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica fine nei vari vani ed anche nei servizi, che appaiono realizzati con materiali standard di buona qualità. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). Il complesso è dotato di videocitofono, impianto satellitare e televisivo centralizzati, impianto fotovoltaico, ascensore ai piani. I piani sono serviti da scala con pedate in marmo e mancorrenti in ferro micalizzato, funzionale e ben realizzata. Sul lato sud, ovest e nord sono realizzati terrazzi ai piani superiori come si evince dalla documentazione fotografica. Sul lato nord si affacciano n.2 balconi pertinenze delle particelle indicate successivamente. Le condizioni sono buone, i locali/aree comuni vengono mantenuti/e puliti/e, non necessitano di opere interne ed esterne di ripristino, poiché 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 intonacata a civile e trattata con almeno due mani di idropittura in perfetto stato di conservazione. Nel seminterrato del fabbricato sono situati n.10 vani cantinati, pertinenze delle unità immobiliari indicate su ciascuna

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

planimetria catastale, la centrale idrica e quella termica con accesso dall'interno della costruzione attraverso una scala in cls. Sono presenti posti auto disposti contigui e allineati su tutto il tratto perimetrale dell'immobile esposto a lato ovest verso Strada Alessandria S. Germano. L'esterno dell'immobile si presenta in buono stato di conservazione, le facciate non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, la situazione dei serramenti e delle vetrate è ottimale in quanto gli stessi sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni. Sono presenti: concessione edilizia prot. n.2000/08412 del 21/03/2000 (r.d. 2000/133) per risanamento conservativo fabbricato destinato a residenziale, Permesso di Costruire n.11 del 27/01/2011 (con Variante prot. 2013/33554) per risanamento conservativo e ristrutturazione, Scia in variante n.426 del 27/11/2013 per demolizione basso fabbricato uso deposito – variante pc 11/2011.

Le costruzioni non presentano difformità o abusi edilizi in quanto già sanati e sono urbanisticamente regolari. Le parti comuni non censibili si possono distinguere sulla base dell'elenco dei subalterni assegnati e relativo elaborato planimetrico: F. 73 n.4 sub 8 piani S1 – T – ingresso comune e scala + vano ascensore bene comune non censibile ai sub 4,5,6,7,10, 11, 12, 13,15,16; F.73 n.4 sub 9 piani T-1 – scala bene comune non censibile ai sub 10,11,12,13; F.73 n.4 sub 14 piani 1-2 – scala bene comune non censibile ai sub 15,16; F.73 n.4 sub 17 piano 2 – sottotetto bene comune non censibile ai sub 6,7,12,13; F.73 n.4 sub 18 piano 2 – sottotetto bene comune non censibile ai sub 4,5,10,11,15,16; F.73 n.4 sub 19 piano S1 – centrale idrica bene comune non censibile ai sub 4,5,6,7,10, 11, 12, 13,15,16; F.73 n.4 sub 20 piano S1 – centrale termica/locale caldaia bene comune non censibile ai sub 4,5,6,7,10, 11, 12, 13,15,16; F.73 n.4 sub 21 piani S1-T – scala bene comune non censibile ai sub 19,20; F.73 n.4 sub 22 piano T – cortile bene comune non censibile ai sub 4,5,6,7,10, 11, 12, 13,15,16. Si dà atto che alle unità immobiliari suddette compete la comproprietà pro-quota dei beni comuni non censibili riportati nell'elaborato planimetrico e nell'elenco subalterni.

Confini: La particella di cui F. 73 n.4 (Ente Urbano, sedime su cui insiste l'immobile) oggetto del pignoramento confina con la Strada Alessandria-Casale ad ovest, con le particelle n.85 e n.86 a nord, con particelle n. 128, n.72, n.136 e n.10 ad est, con particelle n.80 e n.81 a sud.

*** **

PREZZO STABILITO PER SINGOLI LOTTI

LOTTO UNO: € 39.560,00 (trentanovemilacinquecentosessanta)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 29.670,00 (ventinovemilaseicentosestanta)

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO DUE: € 27.278,00 (ventisettemiladuecentosettantotto)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 20.459,00 (ventimilaquattrocentocinquantanove)

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO TRE: € 44.255,00 (quarantaquattromiladuecentocinquantacinque)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 33.191,00 (trentatremilacentonovantuno)

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO QUATTRO: € 24.828,00 (ventiquattromilaottocentoventotto)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 18.621,00 (diciottomilaseicentoventuno)

Rilancio minimo in casa di gara: € 500,00 (cinquecento/00)

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

LOTTO SEI: € 27.270,00 (ventisettemiladucentosettanta)

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 20.453,00
(ventimilaquattrocentocinquantatre)**

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO SETTE: € 37.340,00 (trentasettemilatrecentoquaranta)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 28.005,00 (ventottomilazerozerocinque)

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO OTTO: € 24.756,00 (ventiquattromilasettecentocinquantasei)

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 18.567,00
(diciottomilacinquecentosessantasette)**

Rilancio minimo in casa di gara: € 500,00 (cinquecento/00)

LOTTO NOVE: € 36.062,00 (trentaseimilazerosessantadue)

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 27.047,00
(ventisettemilazeroquarantasette)**

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

LOTTO DIECI: € 30.603,00 (trentamilaseicentotre)

**Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 22.952,00
(ventiduemilanovecentocinquantadue)**

Rilancio minimo in casa di gara: € 1.000,00 (mille/00)

*** **

CONDIZIONI DI VENDITA

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c., 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".

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.Dm. n. 32/2015.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

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. 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 dal gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

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 all'indirizzo del professionista delegato: marcellaborsani@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 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- 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 comma 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegati i suoi documenti; invece per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero del 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;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, 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", salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositata le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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 es. certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 c.p.c.; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;
- 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;
- la dichiarazione.

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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banco BPM spa filiale di Casale Monferrato, intestato al Tribunale di Vercelli – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 63/2022 R.G. al seguente IBAN IT74T050342260000000015249, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 63/2022 R.G.E, lotto n. _____, 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".

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 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 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 cpc che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo 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'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www. Garavirtuale.it](http://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.

Non è consentito l'inserimento di importo con decimali.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengono offerte plurime, offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. 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.

Ove siano 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 cpc. In tale caso il Professionista Delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 16/07/2024 al 22/07/2024 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). 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 dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560 sesto comma cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 cpc e ss, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Avv. Marcella Borsani
Via Vigliani 25 – Casale M.to (AL)
C.F. BRSMCL77T50H264Y
marcellaborsani@puntopec.it
marcella.borsani@libero.it
cell 3491369379

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** ***** ***

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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, comma 5 e 40 comma 6 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) 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 ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggetta 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); 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 Vendite Pubbliche, sul sito astegiudiziarie e asteannunci, nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet Casa.it, Idealista.it, bakeca.it e subito.it, nonché sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.

G) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite il Portale 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. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9:00 alle ore 19:00).

H) 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, via Vigliani 25 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato e custode giudiziario (tel. 3491369379, fax 014274677, email marcella.borsani@libero.it) a cui è possibile rivolgersi per ogni informazione, lunedì-giovedì h. 9-18.

Casale Monferrato, 26/04/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marcella Borsani