STUDIO LEGALE
AVVOCATO OSCAR ALTAVILLA
Piazza San Francesco, 7
Tel. e Fax 0142/781212
15033 CASALE MONFERRATO

TRIBUNALE DI VERCELLI
R.G.Es. 97/2019 cui è riunita la n° 51/2020
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
in MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)
Data vendita (inizio gara): 20 GENNAIO 2027, ORE 9,30
Scadenza della eventuale gara: 26 GENNAIO 2027, ore 12,00.

Espropriazione immobiliare promossa da:
BRISCA SECURITISATION SRL (tramite la mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING SPA)

= = =

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv.Oscar Altavilla,
lette l'ordinanza di vendita e di delega;
visti gli artt. 570 e ss. cod.proc.civ.,

avvisa

I-che con ordinanza in data 13 giugno 2023, integrata dalle ordinanze 13 luglio 2023, 26 settembre 2023 e 28 novembre 2023, 3 aprile 2025, e successivamente dalle ordinanze 10 ottobre 2025, 4 novembre 2025 e 5 febbraio 2026 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infradescritto ed alle condizioni che seguono;
II-che conseguentemente il Professionista Delegato sottoscritto, visto l'esito infruttuoso dei precedenti esperimenti di vendita del lotto infraindicato, ha disposto per il giorno **20 GENNAIO 2027 alle ore 09,30** nel proprio Studio in Casale Monferrato, piazza San Francesco n. 7, la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** degli immobili infradescritti e per il prezzo infraindicato.

[Le descrizioni e le identificazioni catastali che seguono sono tratte anche dalla Relazione 31/03/2023 del Geom. Filippo Vandone, Esperto nominato dal Giudice, che – per quanto qui non trascritto- viene integralmente richiamata unitamente ai suoi allegati.]

LOTTO UNO
(l'unico rimasto di tre)

Descrizione.
Ampio fabbricato con relativi accessori ed ampia corte, di vetusta costruzione, probabilmente risalente alla seconda metà del 1800, posto in Fubine Monferrato alla Via Michele Balestrero n. 25, con accesso secondario da Corso Aldo Porro n. 43 (SP 50); si sviluppa a tre piani fuori terra oltre a piani seminterrato ed ammezzati.

Identificazione catastale
Comune di Fubine - Catasto Fabbricati
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 1, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 19, Superficie catastale 17, Rendita Euro 64,76, Piano T
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 10, Categoria C2 Classe 1, Consistenza 165, Superficie catastale 164, Rendita Euro 213,04, Piano T-S1
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 11, Categoria C2 Classe 1, Consistenza 75, Superficie catastale 76, Rendita Euro 96,84, Piano T
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 12, Categoria C2 Classe 1,Consistenza 125, Superficie catastale 99, Rendita Euro 161,39, Piano T
--Graffato Part. 1029 Sub. 2
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 13, Categoria C2 Classe 1, Consistenza 95, Superficie catastale 87, Rendita Euro 122,66, Piano T

--Graffato Part. 1029 Sub. 3
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 14, Categoria A2 Classe 1, Consistenza 10, Superficie catastale 272, Rendita Euro 568,10, Piano T-1
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 15, Categoria A2 Classe 1 Consistenza 5,5, Superficie catastale 146, Rendita Euro 312,46, Piano 1
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 16, Categoria A2 Classe 1, Consistenza 9, Superficie catastale 327-317, Rendita Euro 511,29, Piano T-2
--Graffato Part. 1030 Sub. 2
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 8, Categoria E Piano T
-Fg. 24, Part. 252, Sub. 9, Categoria E Piano T-1
-Fg. 24, Part. 1027, Sub. 1, Categoria E Piano T
-Fg. 24, Part. 1029, Sub. 1, Categoria E Piano T
-Fg. 24, Part. 1030, Sub. 1, Categoria E Piano T

Confini:
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 1 - Autorimessa: Part. 1162; Part. 252 Sub. 11; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 12.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 8 - Androne carraio comune: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub.10; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub.9.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 9 - Vano scala comune.
Al piano terra: Part. 1027 Sub.1; Part. 252 Sub.8; Part. 1030 Sub. 1 e 2; Part. 252 Sub. 11.
Al piano primo: Part. 252 Sub. 15 a tre lati; salto su Part. 1027 Sub. 1.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 10 - Cantine.
Al piano terra: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 17 e 18; Part. 252 Sub. 14; Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 8.
Al piano seminterrato: sottosuolo su tutti i lati.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 11 - Cantina: Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 9; Part. 1030 Sub. 2 ed 1 a due lati; Part. 252 Sub. 1; Part. 1162.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 12 - Locali deposito - graffata alla Particella 1029 Subalterno 2 - Tettoia -,
in corpo unico: Part. 252 Sub. 1; Part. 1030 Sub.1; Part. 1029 Sub. 1 a tre lati; Part. 1162.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 13 - Cantina - graffata alla Particella 1029 Subalterno 3 - Tettoia: Part. 252 Sub. 17; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e Part. 1028; Part. 1029 Sub. 1 a quattro lati; Part. 252 Sub. 14 a due lati e Sub. 10.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 14 - Abitazione.
Al piano terra: Part. 252 Sub. 10; Part. 252 Sub. 13; Part. 252 Sub. 13 e Part. 1029 Sub. 1; Part. 1030 Sub.1.
Al piano primo ammezzato: Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; salto su Part. 1028; salto su Part. 1029 Sub.1; salto su porzione dell'unità immobiliare al piano terra.
Al piano primo: Part. 252 Sub. 18; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e salto su porzione dell'unità immobiliare al piano primo ammezzato; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su Part. 1030 Sub. 1.
- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 15 - Abitazione: Salto su Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 Sub. 9 a tre lati; di nuovo Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; Part. 252 Sub. 18 a due lati; Part. 1030 Sub. 1 a due lati; salto su Part. 252 Sub. 12; salto su Part. 1162.

- Foglio 24 Particella 252 Subalterno 16 - Abitazione - graffata alla Particella 1030 Subalterno 2 - Ascensore.
Al piano terra: Part. 252 Sub. 11 e 9; Part. 1030 Sub. 1 a tre lati.
Al piano secondo: salto su Part. 1027 Sub. 1; Part. 252 altra unità di proprietà di terzi e salto su porzione dell'unità immobiliare al piano secondo ammezzato; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su Part. 1030 Sub. 1 a più lati; salto su Part. 252 Sub. 12; salto su Part. 1162.
Al piano secondo ammezzato: Part. 252 altra unità di proprietà di terzi; salto su part. 1028; salto su Part. 1029 Sub. 1; salto su porzioni Part. 252 Sub. 14.
- Foglio 24 Particella 1030 Subalterno 1 - Cortile comune: Part. 252 Sub. 11, Part. 1030 Sub. 2 a tre lati, Part. 252 Sub. 9 e 8; Part. 252 Sub. 10 e 14; Part. 1029 Sub. 1; Part. 252 Sub. 12, 1 e 11.
- Foglio 24 Particella 1029 Subalterno 1 - Cortile comune: Part. 1030 Sub. 1; Part. 252 Sub. 14 e Sub. 13 graff. alla Part. 1029 Sub. 3 a quattro lati; Part. 248 e 251; Strada Provinciale 50; Part. 1162 a due lati; Part. 252 Sub. 12 graff. alla Part. 1029 Sub. 2 a quattro lati.

Tutte le predette particelle fanno parte del Foglio 24 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Fubine Monferrato.

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà.

Prezzo base: Euro 34.527,00
Offerta minima che può essere accettata: Euro 25.895,00
Eventuali offerte in aumento (rilanci): Euro 1.000,00

La vendita non è soggetta ad i.v.a..

Stato di occupazione

L'immobile è libero da persone ma è occupato da mobilio e suppellettili varie in stato di abbandono.

In sede di presentazione dell'offerta di cui infra –con nota ad essa allegata- ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento vengano attuati dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss del cod.proc.civ., a spese della Procedura; in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Stato dei luoghi- situazione edilizia, catastale ed urbanistica.

[Informazioni tratte dalla suindicata relazione dell'Esperto]

Le particelle comprese in questo lotto costituiscono parti del più ampio fabbricato, in Fubine alla via Balestrero n.25, quali risultanti a seguito di frazionamento eseguito nel corso della Procedura.
L'Esperto ha dichiarato che i dati catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento non corrispondono con l'attuale numerazione catastale in quanto è stato effettuato l'aggiornamento catastale ma che sussiste corripondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliari che derivano da quelle pignorate.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante le unità immobiliari oggetto della presente. Esiste nell'elenco dell'archivio edilizio una pratica edilizia che potrebbe interessare le unità che non è stata materialmente rinvenuta.
In quanto l'area di P.R.G. nel quale ricadono le unità immobiliari è soggetta alla presentazione di piano esecutivo o strumento urbanistico esecutivo da sottoporre al parere della Commissione Regionale ai sensi della L.R. 56/77 le stesse risultano assoggettate da vincolo storicoartistico.
L'Esperto, su incarico del Giudice dell'esecuzione, ha provveduto a presentare pratica di regolarizzazione che risulta registrata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fubine Monferrato come indicato di seguito:
- Richiesta Permesso di Costruire in sanatoria - Pratica edilizia n. 03/2023/PDC Protocollo n. 1734/2023 del 29/03/2023. In attesa del rilascio del provvedimento definitivo.
In seguito alla pratica di regolarizzazione redatta dall'Esperto sussiste la regolarità edilizia.

L'immobile si presenta in stato di abbandono e presenta importanti criticità ai tetti.
Si segnalano inoltre importanti infiltrazioni di umidità ed acqua nella cantina.

Servitù e vincoli.

[Informazioni tratte dalla suindicata relazione dell'Esperto]

Nell'atto di compravendita del 07/03/1978 trascritto al r.p. 1035 del 04/04/1978 vi sono le
seguenti indicazioni:
- Il venditore sig. **** Omissis **** avrà diritto di passaggio a piedi per accedere e recedere al e dal terrazzo come pure al e dal fabbricato di sua proprietà attraverso la scala che insiste sul mapp. 1027 foglio 24 con obbligo della manutenzione totale della scala stessa.
Gli acquirenti (ndr: danti causa agli esecutati) avranno diritto di accesso al mapp. 1028 foglio 24 limitatamente alla necessità di manutenzione del loro fabbricato che confina con il mapp. stesso, ed avranno inoltre diritto ad eseguire opere di rinforzo al muro stesso per una larghezza di ml. 0,50 e per la profondità necessaria, avendo cura che detti manufatti di rinforzo non superino come quota il piano attuale del terreno.
Gli acquirenti avranno diritto di conservare le finestre che attualmente prospettano sul mapp. 1028 foglio e che attualmente sono in numero di 6 di cui 3 al piano ammezzato e 3 al 2° piano; e così pure avranno diritto di conservare tutte le finestre della cantina prospettanti sul mapp. 1028.

Parti Comuni

[Informazioni tratte dalla suindicata relazione dell'Esperto]
Di seguito vengono indicati i beni comuni non censibili e le unità immobiliari alle quali sono comuni:
-Foglio 24 Particella 252 Subalterno 8 - Androne carraio - comune ai Sub. 1-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.

-Foglio 24 Particella 252 Subalterno 9 - Vano scala - comune ai Sub. 15-16 Part. 252.
- Foglio 24 Particella 1027 Subalterno 1 - Sedime - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.
- Foglio 24 Particella 1030 Subalterno 1 - Cortile - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 2 Part. 1030 - Sub. 1-2-3 Part. 1029.
- Foglio 24 Particella 1029 Subalterno 1 - Cortile - comune ai Sub. 1-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Part. 252; Sub. 1 Part. 1027; Sub. 1-2 Part. 1030 - Sub. 2-3 Part. 1029.

Modalità della vendita telematica asincrona.

Il Gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie in linea S.p.A. attraverso il Portale .

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sottoscritto.

Modalità e termine di presentazione delle offerte e di versamento della cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti nel rispetto della normativa vigente.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale predetto.

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 giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica -pena l'inefficacia dell'offerta- inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.

15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del Professionista delegato sottoscritto e qui in calce indicato.
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. 32/2015 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 deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.
Non è quindi possibile avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore (è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti) :

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
-il numero del Lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/ i quale/i viene presentata l'offerta;
-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, data di nascita, luogo di nascita, residenza); l'indicazione del codice fiscale dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o il numero di partita IVA ove posseduta, un recapito di telefonia mobile;
dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dell'offerente;
- lo stato civile dell'offerente (all'offerta dovrà essere allegato il certificato dello stato civile); se l'offerente è coniugato dovranno comunque essere indicati il regime patrimoniale con il coniuge ed i corrispondenti dati di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod.civ.);
dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale anche del coniuge in regime di comunione dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
-in caso di offerta presentata per conto e nome di una Società o di una persona giuridica, la specifica indicazione della ragione sociale o della denominazione sociale della Società o della persona giuridica e le generalità complete di chi presenta l'offerta (avendo i poteri per farlo); 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, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

In caso di offerta in nome e per conto di un Minore, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori del Minore o dal genitore autorizzato a presentarla in via esclusiva) copia del documento di identità e della tessera del codice fiscale del Minore e del/dei Soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta nonché copia del decreto di autorizzazione del Giudice.

In caso di offerta in nome e/o per conto di un Soggetto sottoposto a tutela od a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno, essa dovrà essere presentata dal tutore o dal curatore o dall'amministratore di sostegno (ove richiesto nel relativo provvedimento), oltre che dal Soggetto sottoposto a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno (ove previsto nel relativo provvedimento), previa autorizzazione del Giudice, copia autentica della quale dovrà essere allegata unitamente a copia del provvedimento di nomina;
dovranno inoltre essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dei Soggetti che presentano l'offerta e dei Soggetti per i quali l'offerta è presentata.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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.

Gli Avvocati possono fare offerte per persone da nominare a norma degli artt. 579, ultimo comma, c.p.c., e 583 c.p.c..
In tale caso, nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:
- l'indicazione del lotto ed i dati identificativi del/dei bene/i per il /i quale/i è presentata l'offerta;
-l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% (settantacinquepercento) del prezzo stabilito, quale indicato nel presente avviso;
-l'indicazione del termine ed il modo del versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (pari , ma solo indicativamente, al 20 %– venti per cento- del prezzo del bene, o lotto, aggiudicato e da quantificarsi più precisamente dal Professionista delegato sulla base di detto prezzo di aggiudicazione, salva la sua facoltà di richiedere eventuali integrazioni); detto termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità, per l'offerente, di indicare un termine più breve, circostanza che –in caso di più offerte- sarà valutata dal Delegato ai fini della migliore offerta.

Ove, al momento dell'aggiudicazione, risulti azionato un credito derivante da mutuo fondiario ed il creditore fondiario abbia formulato richiesta ex art. 41 D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385 ("Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia") l'aggiudicatario – se non intende subentrare nel contratto di finanziamento in corso assumendosi gli obblighi relativi- ai sensi del detto art. 41 dovrà versare direttamente all'Istituto di credito fondiario, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.
A tal fine l'Istituto di credito fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del credito, con le modalità del versamento, entro il termine di quindici giorni antecedenti il termine per il saldo del residuo prezzo; l 'eventuale residuo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, nel medesimo termine, sul conto corrente intestato alla Procedura.

L'offerta dovrà inoltre contenere:
- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, delle sue integrazioni e dei relativi allegati, agli atti della procedura esecutiva;
-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 (ove richiesto per legge) , con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
-l'eventuale richiesta di voler fruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" (ove ricorra tale ipotesi) o di quelle relative al "prezzo-valore" (ove ne ricorrano i presupposti) oppure delle altre agevolazioni fiscali cui si abbia in ipotesi diritto; la richiesta dovrà essere corredata della documentazione idonea a provare i requisiti che consentono l'agevolazione fiscale;
-la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli (art. 582 cod.proc.civ.); in mancanza, le notificazioni e comunicazioni all'offerente potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli.

Non sarà ammessa ad offrire la Parte debitrice intestataria del bene.

L'offerta dovrà altresì indicare:
- **l'importo versato a titolo di cauzione (che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta);**
- 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;

dovrà inoltre esservi allegata **la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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.**

Ai fini di cui sopra si indicano le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla Procedura:
Num.Rap. 15529 P.E.97/2019 RG FONDO SPESE OPERAZ.DELEGATE
Coord.IBAN: IT76-S-05034-22600-000000015529
L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare la cauzione nell'importo e con la modalità suindicata, cioè esclusivamente tramite bonifico bancario sul suindicato conto corrente bancario intestato alla Procedura.
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 97/2019 R.G.E., lotto* [ndr: indicare il numero del lotto]- *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 il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla Procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve inoltre 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".

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito e se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei termini sopra indicati.

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

Esame delle offerte e modalità della vendita telematica.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del suindicato Gestore incaricato.
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista 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 tramite l'area riservata del sito del suindicato Gestore accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle Parti della procedura; a tal fine, il Gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte.

In caso di unica offerta.

Se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora 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 delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente: ai fini della individuazione dell'offerta migliore si terrà conto della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.: in tal caso il professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopraindicato (od agli importi sopraindicati in relazione ai singoli Lotti).

Il Professionista delegato-Referente della Procedura 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.

Eventuale gara

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni.
La data di inizio coincide con la data dell'udienza di cui sopra; la data di scadenza è quindi fissata nel giorno e nell'ora come indicati in epigrafe (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.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:
-tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
-il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.
L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti .

Aggiudicazione.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione levando verbale.

Il residuo prezzo (detratto quindi l'importo per cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista delegato comunicherà all'Aggiudicatario) dovranno essere versati entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione -salvo il più breve termine indicato nell'offerta- con le seguenti modalità:
-quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione: mediante deposito nel conto corrente della Procedura, **utilizzandosi l'Iban sopraindicato**, o p p u r e a mezzo di assegno circolare intestato a ***"Proc. Esecutiva N. 97/2019 R.G.E"*** e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato;
-quanto al fondo per le spese di trasferimento: a mezzo di assegno circolare intestato a ***"Proc. Esecutiva N. 97/2019 R.G.E FONDO SPESE TRASFERIMENTO"*** e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato oppure mediante deposito, sempre entro il medesimo termine, su un conto corrente della Procedura che il Delegato sottoscritto accenderà ove l'Aggiudicatario gli richieda, con congruo anticipo, di effettuare il versamento con tale modalità.

Il tutto salvo quanto sopra specificato circa l'ipotesi in cui sia azionato un credito fondiario.

In caso di mancato versamento entro il termine sopra indicato l'Aggiudicatario provvisorio sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura; la decadenza sarà pronunciata anche in caso di mancato versamento nel termine, inferiore ai novanta giorni , eventualmente indicato nell'offerta.

Qualunque somma versata sarà imputata prima a spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita e tempestiva comunicazione al Delegato.

Antiriciclaggio.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo **e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione,** l'Aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **dovrà fornire le informazioni** prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione della Diretiva 2005/60/CE **concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo** nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).
Se la dichiarazione non è resa nel termine sopraindicato il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'Aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa quindi dispone una nuova vendita.

Pubblicità.

Il presente avviso di vendita sarà:
- pubblicato (unitamente all'ordinanza di vendita) sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
-pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.astennunci.it; (sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della procedura).
Annuncio di vendita sarà pubblicato anche tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it..

Disposizioni comuni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni delle vendite e le attività successive ad esse sono regolate dall'ordinanza di vendita e di delega, agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamate.
La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:
-il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto Geom. Filippo Vandone che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente ai suoi allegati ed alle sue eventuali integrazioni, anche con specifico riguardo alle indicazioni relative alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile;
-in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti:
--avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modificazioni ed integrazioni), tra cui l'art. 40;

-- avvalersi delle disposizioni di cui al d.p.r.6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia),art. 46.
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 condominilali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (in caso di immobile in condominio) - 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.
Il compendio pignorato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate **a cura e spese dell'Aggiudicatario**, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);
Custode dell'immobile è il Professionista Delegato sottoscritto.
Tutte le altre attività inerenti la vendita, che devono essere compiute davanti al Giudice dell'esecuzione o presso la cancelleria del Tribunale, od a cura del Giudice o del Cancelliere, sono svolte dal Professionista delegato presso il suo Studio.
Per tutto quanto non espressamente previsto in questo avviso si richiamano le norme 54di legge in materia.

= = = = =

Maggiori informazioni -su immobile/i pignorato/i, meccanismi giuridici di funzionamento della vendita forzata, visite dirette all'/agli immobile/i- potranno essere richieste, da chiunque ne abbia interesse, al Professionista delegato-Custode Avv.Oscar Altavilla, piazza San Francesco n.7, Casale Monferrato (**tel e fax: 0142781212; e.mail: st.legalealtavilla@libero.it; pec.: avvoscaraltavilla@cnfpec.it.**; a tal fine potrà essere concordato un appuntamento presso lo Studio del Delegato nelle ore pomeridiane dal Lunedì al Venerdì, con eccezione dei giorni festivi.
Le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (dandone comunicazione, anche telefonica, al sottoscritto).
Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00.
Siti internet ove reperire informazioni: www.asteannunci.it e www.tribunale.vercelli.it .

Al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli, in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Casale Monferrato-Vercelli, lì 14 novembre 2026

Il Professionista delegato
Avv.Oscar Altavilla