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

TRIBUNALE DI VERCELLI
R.G.Es. n° 116 / 2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
in MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)
Data vendita (inizio gara): 08 GENNAIO 2027, ore 9,30
Termine deposito offerte: 07 GENNAIO 2027, ore 12,00
Scadenza della eventuale gara: 14 GENNAIO 2027, ore 12,00.

Espropriazione immobiliare promossa da:
FALCON SPV SRL (e per essa la HIPOGES SPA – in sostituzione della BMCGLOBAL ITALY SRL) .

= = =

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

avvisa

-che con ordinanza in data 12/05/2026 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infradescritto ed alle condizioni che seguono;
I- che conseguentemente – visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita- il Professionista Delegato sottoscritto ha disposto per il giorno **08 gennaio 2027 alle ore 9,30** 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:

LOTTO UNO
(nella perizia : bene n. 1)

Descrizione
Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T.
Il fabbricato signorile in cui è collocata l'unità immobiliare è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato; è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo.
Le parti comuni si presentano in buono stato manutentivo.
Il bene è costituito da un appartamento sito al piano terreno (rialzato), cui si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti, e da una breve rampa di scale che precede il vano scala di collegamento ai vari piani del fabbricato condominiale. Esso si sviluppa su un piano ed è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, bagno e un balcone con affaccio sul cortile interno. Dal locale ingresso, proseguendo il tratto di scala che conduce al bagno, si accede all'appartamento ubicato al piano –primo, di altrui proprietà (v. infra sub "Stato dei luoghi").

Identificazione catastale:
Comune di Vercelli- Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 29, Categoria A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita E 499,67.
Al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

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

Confini.
L'immobile confina a nord-est con cortile comune, a sud-ovest con cortile comune e vano scala ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai vari piani, a sud-est con passo carraio e con vano scala ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai vari piani, e a nord-ovest con unità immobiliare di altra proprietà appartenente allo stesso fabbricato.

Prezzo base: Euro 135.730,00.
Offerta minima che può essere accettata: Euro 101.797,00
Eventuali offerte in aumento (rilanci): Euro 2.500,00

La vendita NON è soggetta ad i.v.a..

==========

LOTTO DUE
(nella perizia beni nn. 2-3-4)

Aspetti comuni.
Il fabbricato signorile in cui sono collocate le unità immobiliari è compreso tra via XX Settembre e Via Giovine Italia e si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato.
Realizzato con struttura portante in muratura in buone condizioni di stabilità strutturale, esso è caratterizzato da eleganti facciate intonacate e tinteggiate in decoroso stato conservativo.
Le parti comuni si presentano in buono stato manutentivo.

2- Descrizione
Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, piano T-1
Il bene è costituito da un'unità residenziale dislocata su piano terreno e piano ammezzato, tra loro collegati da una scala interna a chiocciola in metallo.
Ad esso si accede al piano terra da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e di androne ad uso comune dei residenti.
Il piano terra è composto da un soggiorno e da un angolo cottura, mentre il piano ammezzato da un bagno e da una camera.

Identificazione catastale:
Comune di Vercelli- Catasto Fabbricati Fg. 92, Part. 62, Sub. 35, Categoria A2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 44 mq, rendita 232,41.
Al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

3- Descrizione
Deposito ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 2, piano S1.
Il bene è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso deposito sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da ripostiglio, wc e disimpegno.
Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.

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

Un accesso secondario avviene attraverso il vano scala adiacente il cortile comune, che conduce anche ai piani superiori.

Identificazione catastale
Comune di Vercelli-Catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 38, Categoria C2, classe 4, consistenza 48 mq, superficie catastale 60 mq, rendita 106,6 .
Al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità Ente Urbano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

4- Descrizione
Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - Via XX Settembre n. 2, interno 3, piano S1.
Il bene è costituito da un'unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale sita al piano seminterrato, sviluppantesi su un unico piano e composta da due camere, un disimpegno, un wc e tre ripostigli.
Vi si accede da Via XX Settembre attraversando un tratto di cortile e una scala esterna ad uso comune dei residenti.

Identificazione catastale.
Comune di Vercelli - Catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 62, Sub. 39, Categoria A2, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 140 mq, rendita 325,37.
Al catasto Terreni - Fg. 92, Part. 62, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

Confini.
2_APPARTAMENTO
L'immobile confina a nord-est e a sud-ovest con cortile comune, a sud-est con fabbricato di altra proprietà (mappale 63), a nord-ovest col passo carraio.
3_ DEPOSITO
L'immobile confina a nord-est con cortile comune, a nord-ovest con sub. 39 della medesima proprietà, a sud-est con altra proprietà (mapp. 63), a sud-ovest con unità immobiliare dello stesso fabbricato di altra proprietà e con vano scale ad uso cumune degli alloggi che ivi insistono ai diversi piani.
4_ APPARTAMENTO
L'immobile confina a nord-est e a nord-ovest con cortile comune, a sud-est con sub. 38 della medesima proprietà e a sud-ovest con immobili dello stesso fabbricato di altra proprietà, con cortile comune e con vano scale ad uso comune degli alloggi che ivi insistono ai diversi piani.

La vendita non è soggetta ad i.v.a..

Prezzo base: Euro 160.282,00
Offerta minima che può essere accettata: Euro 120.211,00
Eventuali offerte in aumento (rilanci): Euro 3.000,0

==========

Stato di occupazione

Il compendio –entrambi i Lotti - è occupato dagli Esecutati e comunque da loro beni.

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

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 catastale, edilizia ed urbanistica.

[Informazioni tratte dalla relazione 24-27 aprile 2026 dell'Arch. Eleonora Gottardello, Esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione, da qui in poi semplicemente "Perizia" - agli atti della procedura esecutiva **e qui, per quanto non riportato, integralmente richiamata**]

LOTTO UNO

Come viene riferito nella Perizia:

"Sull'immobile di cui al Lotto 1 grava un diritto di servitù passiva a vantaggio dell'immobile ubicato al piano primo di proprietà del (...omissis...) non oggetto di pignoramento e individuato a NCEU al Fg. 92, mapp. 62 sub. 32, che ha come unico ingresso la scala sita all'interno dell'alloggio oggetto di esecuzione immobiliare e che non può avere un diverso accesso dall'esterno.
Tale scala si sviluppa a partire dal locale ingresso dell'immobile pignorato da cui, superando un dislivello di tre scalini si accede al pianerottolo ove si apre l'unico bagno nell'appartamento pignorato.
Questo obbliga l'inquilino del piano superiore a transitare necessariamente davanti all'ingresso del bagno al piano terreno per poter accedere alla sua proprietà.
Dal suddetto pianerottolo la scala prosegue verso l'appartamento al piano superiore, attualmente abitato da (...omissis), al cui arrivo è presente un corridoio aperto verso il vano scala su cui si affacciano le porte delle diverse camere.
Tale unità immobiliare risulta pertanto comunicante con quella pignorata al piano inferiore.
Si precisa inoltre che il locale ingresso dell'appartamento pignorato al piano terra è separato dal corridoio d'ingresso con una semplice porta interna.
Al fine di rendere quanto più indipendenti possibile le due unità immobiliari sarebbe eventualmente opportuno agire come segue:
-Installare al piano primo una porta di separazione/chiusura tra il vano scala e il corridoio di ingresso al piano primo;
-Attuare delle variazioni planimetriche al piano terreno atte a garantire un nuovo accesso al wc, quali ad esempio: installazione di una porta tra vano scala e corridoio; chiusura dell'attuale porta del bagno; trasformazione della camera da letto in soggiorno con formazione di un locale antibagno e apertura di una nuova porta verso il bagno; cambio di destinazione d'uso da soggiorno a camera da letto.
Trattasi di una servitù di fatto".

"Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale differisce lievemente dallo stato dei luoghi, in quanto si rileva la mancata rappresentazione grafica di un pilastro in soggiorno, l'errata indicazione

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

dell'altezza interna e una raffigurazione non corretta di un pilastro in cucina e di un muretto in bagno, entrambe non esistenti.
Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono ininfluenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.
Si rileva inoltre che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità".

"Le parti comuni sono costituite da cortile, passo carraio e scale."

"Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia, con prese e interruttori di recente fattura. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.
Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.
Impianto antenna TV: funzionante
Impianto citofonico: funzionante".

"L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
L'immobile risulta agibile.
Presso l'archivio edilizio del Comune di Vercelli sono presenti le seguenti autorizzazioni amministrative:
-Permesso di abitabilità/usabilità n. 1750 del 05.08.1994 delle unità ad uso residenziale, poste al piano terreno e primo del fabbricato ubicato in via XX Settembre n. 2, assoggettate a ristrutturazione, con riferimento alla Concessione Edilizia n. 4771/B del 13.04.1989 e varianti del 17.12.1989 e del 12.05.1992.
Dal sopralluogo è emerso come lo stato dei luoghi presenti le seguenti lievi incoerenze rispetto alle planimetrie dell'ultimo progetto edilizio autorizzato.
MODIFICHE INTERNE:
- mancata realizzazione di un muretto in bagno;
- mancata rappresentazione grafica di un pilastro del soggiorno;
- altezza interna dichiarata superiore a quella rilevata.
Da un'analisi della normativa vigente in materia urbanistico edilizia, con particolare riferimento alle disposizioni del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, le citate incongruenze grafiche possono ricondursi a tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis, comma 2-bis e non costituiscono pertanto violazioni edilizie."
Circa la "Normativa Urbanistica" si richiama quanto illustrato nella Perizia (pagg. 16 e ss.) da intendersi qui trascritto.

Condominio e regolamento condominiale.
Secondo quanto riferito nella Perizia:
" Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029.
A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato.
Le spese sono gestite dai condomini."

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

LOTTO DUE

Come viene riferito nella Perizia:

Quanto al bene n. 2

" La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi relativamente:
- al piano terreno alla mancata rappresentazione grafica di un tratto di muratura portante;
- al piano ammezzato all'assenza di una finestra nel bagno verso cortile interno e alla presenza di un gradino tra la camera e il wc;
- all'errata indicazione delle altezze dei vani su entrambi i piani. "

"Si rileva che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità."

"Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia, con prese e interruttori di recente fattura. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.
Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori e termoconvettori.
Impianto citofonico: assente"

Quanto al bene n. 3

"Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale differisce lievemente dallo stato dei luoghi, in quanto si rileva il diverso posizionamento di una colonna di scarico/pilastro nel bagno.
Si ritiene che la variazione catastale a NCEU non sia necessaria in quanto le lievi incoerenze planimetriche rilevate e segnalate sono ininfluenti sulla categoria catastale e sulla conformazione stessa dell'unità immobiliare.
Si rileva inoltre che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità."

"Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.
Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.
Impianto antenna TV: assente
Impianto citofonico: assente."

Quanto al bene n. 4

"Non sussiste corrispondenza catastale.
La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi, in quanto si riscontra la suddivisione del ripostiglio in due vani distinti dovuti alla presenza di un tramezzo non autorizzato, la mancanza di due tramezzi in corrispondenza dell'ingresso alla camera e la presenza di una nicchia nel ripostiglio.
Si rileva che le aree comuni necessitano di essere inserite nell'elenco subalterni come BCNC (Bene Comune Non Censibile), e l'elaborato planimetrico dovrebbe essere aggiornato alla situazione attuale nella sua complessità."

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

"Impianto elettrico: realizzato completamente sotto traccia. E' sempre consigliabile una verifica generale della conformità dell'intero impianto.
Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria: alimentato da caldaia autonoma a gas metano con sistema di distribuzione a radiatori.
Impianto citofonico: assente."

Le parti comuni [ndr: a tutti i suindicati immobili] sono costituite da cortile, passo carraio e scale.

Circa la "Normativa Urbanistica" si richiama quanto illustrato nella Perizia (pagg. 16 e ss.) da intendersi qui trascritto.

Condominio e regolamento condominiale.
Secondo quanto riferito nella Perizia:
" Il fabbricato è stato costituito in condominio con denominazione "Condominio Momo" dal 27.01.2021 con codice fiscale 94042590029.
A seguito di verifica c/o l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vercelli è stato possibile verificare l'assenza di un Regolamento condominiale di tipo contrattuale registrato.
Le spese sono gestite dai condomini."

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Gestore della vendita telematica è la Gruppo Edicom s.p.a. attraverso il Portale **www.garavirtuale.it**
Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sottoscritto.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti nel rispetto della normativa vigente
Soggetti legittimati a presentare offerte:
-ognuno tranne Parte debitrice personalmente;
-l'offerente a mezzo di procuratore speciale -che può essere anche un avvocato- munito di procura notarile;
-se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia della procura rilasciata a mezzo di atto notarile dagli altri offerenti 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 potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, 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.
In mancanza l'Avvocato sarà ritenuto egli stesso aggiudicatario.

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

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).

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.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo che
-il giudice ordini l'incanto;
-siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta 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;

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

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.

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 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:
-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;
-l'eventuale richiesta di voler fruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" 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.
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);

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

- 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:
Banco BPM – Filiale di Casale Monferrato Conto corrente N. 16634
Intestazione: "PROC.ESEC. RG. 116 / 2024– FONDO SPESE OPERAZIONI DELEGATE "
IBAN: IT20S0503422600000000016634

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. 116/2024 R.G.E., LOTTO N. [indicare il 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 sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DELLA VENDITA

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

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 dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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.

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

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/a) dovranno essere versati entro 90 (novanta) giorni, o nel più breve termine eventualmente indicato dall'Offerente, dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

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

-quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione: mediante deposito nel conto corrente della Procedura, utilizzandosi l'**Iban sopraindicato**,
-quanto al fondo per le spese di trasferimento: mediante deposito, sempre entro il medesimo termine, su un conto corrente dedicato della Procedura la cui coordinate bancarie il Delegato comunicherà all'Aggiudicatario/a.

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 a novanta giorni , eventualmente indicato nell'offerta.

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle 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.

In caso di mancata aggiudicazione all'esito dell'avvio della gara 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.

ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del prezzo **e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione,** l'Aggiudicatario/a, 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/a, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa quindi dispone una nuova vendita.

PUBBLICITA'

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 e (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 Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it e sui principali Social Media .

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

Sarà inoltre disponibile un "virtual tour 360°" ma solo alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita (tra cui un valore di stima a partire da Euro 70.000,00) .

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 suindicata perizia redatta dall'Esperto Arch. Eleonora Gottardello che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alle sue eventuali integrazioni, anche con specifico riguardo alle indicazioni relative alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile;

-in ogni caso, l'Aggiudicatario/a potrà, ricorrendone i presupposti (e salvo quanto precisato dall'Esperto):

--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, 6° comma, disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e l'art. 46 comma 5°.

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, 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 di 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 esse-

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

re 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.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.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 26 ottobre 2026.

Il Professionista delegato
Avv.Oscar Altavilla

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