

Avv. Patrizia Ferracane  
Via Trott n. 112 - 15121 Alessandria  
Tel. 01311851011 - 3357314172  
[studiolegalepatriziaferracane@gmail.com](mailto:studiolegalepatriziaferracane@gmail.com)  
[avvpatriaziaferracane@pec.giuffre.it](mailto:avvpatriaziaferracane@pec.giuffre.it)



G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini

E.I. n. 113/2022 R.G.E.

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Patrizia Ferracane**, con studio in Alessandria, Via Trott n. 112, Delegato dal Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 113/2022 R.G.**;  
visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. emesso in data 28.02.2023 dal Tribunale di Vercelli nella persona dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Fanini;  
ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;

**AVVISA**

che **il giorno 09 settembre 2025** presso lo Studio dell'Avv. Patrizia Ferracane, in Alessandria, Via Trott n. 112, con inizio alle ore 12:00 si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) in un unico lotto, dei beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa

**PREZZO BASE € 82.008,00** (ottantaduemilaotto00) ridotto rispetto alla perizia di stima;

**OFFERTA MINIMA € 61.506,00** (sessantunmilacinquecentosei/00)

**Rilancio minimo in caso di gara € 1.300,00**

**La vendita non è soggetta ad IVA**

\*\*\*

**LOTTO UNICO**

In **Comune di Borgo San Martino (AL), Via Cascine Dipinte n. 3**, l'intera piena proprietà del lotto unico così composto:

**Bene n. 1** - fabbricato ad uso civile abitazione, libero su quattro lati, di vecchia costruzione e edificato presumibilmente inizio '900 su tre piani fuori terra, cortile pertinenziale comune con il subalterno 2 (portici e magazzino).

L'unità immobiliare abitativa è così composta: -al piano terreno: due locali ad uso

tavernetta, centrale termica, cantina e un locale ripostiglio esterno all'unità principale; -al primo piano: cucina e tinello, disimpegno, bagno, tre camere, balcone e terrazzo, ampio locale ad uso ripostiglio/locale di sgombero che presenta accessi con scala sia interna che esterna; -al piano secondo: due locali sottotetto.

Il tutto censito al **NCEU** al **foglio 1, particella 8, subalterno 4**, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 12, superficie catastale mq 286, rendita catastale euro 539,18, piano T-1-2.

L'unità abitativa si trova in un discreto stato di manutenzione e conservazione. Due locali abitativi al piano terreno sono risultati di recente ristrutturazione/riattamento. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti.

**Bene n. 2** – magazzini e portici posti al piano terreno, accessori e pertinenziali all'unità abitativa principale, liberi da tre lati, di cui uno destinato a magazzino, di vecchia costruzione edificata presumibilmente inizio '900 e comunicante con l'unità principale, e l'altra destinata a portici/magazzino edificato in epoca successiva, staccato dal corpo principale, entrambi aventi cortile comune con il subalterno 4 (abitazione).

L'unità immobiliare è così composta: -al piano terreno: magazzino collegato all'unità principale: due ampi locali ad uso magazzino con scala di collegamento interno al piano superiore (ripostiglio ex fienile sub.4); -al piano terreno: magazzino staccato dall'unità principale: un locale ad uso magazzino e un ampio porticato.

Il tutto censito al **NCEU** al **foglio 1, particella 8, subalterno 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 167, superficie catastale mq 180, rendita catastale euro 215,62, piano T. L'edificio, nel suo complesso, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

\*\*\*

**Confini del bene n. 1:** a nord in ragione dei mappali 108-414, a est in ragione del mappale 414, a ovest in ragione della via pubblica, a sud in ragione del mappale 52.

**Confini del bene n. 2:** a nord in ragione dei mappali 108-414, a est in ragione del mappale 414, a ovest in ragione della via pubblica, a sud in ragione del mappale 52.

**Conformità urbanistica:** Si riscontrano irregolarità urbanistiche. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione comunale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 4.500,00 (tale importo è comprensivo anche delle irregolarità urbanistiche ricadenti sul sub.2).

**Conformità catastale:** Si riscontrano irregolarità catastali. Per la stesura delle pratiche di regolarizzazione catastale, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 2.100,00 (tale importo è comprensivo anche delle irregolarità urbanistiche ricadenti sul sub.2).

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta regolare, agibile, non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Stato di occupazione:** Entrambi i beni costituenti il lotto unico sono occupati dagli esecutati e non risulta esserci alcun contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi della L. 9.12.1998.

**Servitù:** Sui beni costituenti il lotto unico posto in vendita non risultano servitù attive o passive, tuttavia una porzione di fabbricato confinante intestato a terzi (particella 414 del Foglio 1 stesso comune) ricade sulla particella 8.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, così come gli elementi strutturali, architettonici e di decoro.

Si segnala che l'unità abitativa non è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica. Nell'ipotesi di successiva cessione della medesima, si dovrà provvedere all'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come previsto dalla vigente normativa. Per la stesura delle pratiche di redazione dell'APE, il CTU quantifica un costo onnicomprensivo di € 350,00.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

Per entrambi i beni si riscontra la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati. Le irregolarità per diversa distribuzione spazi interni, cambio di destinazione d'uso e modifica delle aperture di facciata (finestre e portafinestre) riferite principalmente alla parte abitativa e magazzino/locali di deposito del piano terreno, si dovrà quindi procedere con la presentazione di una pratica SCIA in Sanatoria presso il SUE di Borgo San Martino.

La consistenza immobiliare oggetto di vendita può essere visitabile previo appuntamento da concordarsi con il **Custode, Avv. Patrizia Ferracane**, con studio in Alessandria, Via Trotti n. 112, Cellulare: 3357314172, Tel.: 0131-1851011, Email: [studiolegalepatriziaferracane@gmail.com](mailto:studiolegalepatriziaferracane@gmail.com)

pec: [avvpatrizaferracane@pec.giuffre.it](mailto:avvpatrizaferracane@pec.giuffre.it)

\*\*\*

**La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:**

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve 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 all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 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 i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, 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 a  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
- C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).
- E) La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

\*\*\*

**Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

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 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) . Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

**L’offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita telematica, inviandola all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, co. 1, del D.M. n. 32/2015 l’offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail: [studiolegalepatriziaferracane@gmail.com](mailto:studiolegalepatriziaferracane@gmail.com)

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell’art. 15, co. 1, del D.M. n. 32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell’offerente della tempestiva presentazione dell’offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell’offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- il numero o altro dato identificativo del lotto,
- l'indicazione del referente della procedura,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- le complete generalità dell'offerente,
- l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA,
- nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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.),
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerta potrà essere presentata da un procuratore legale per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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 indicare il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, **detto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.**

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai

sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica

certificata;

-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

-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 tali incombenze.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione** una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario presso Banca di Asti intestato a **"ESECUZIONE IMMOB. R.G.N. 113/2022 – AVV. PATRIZIA FERRACANE"** al seguente codice IBAN: **IT 64 Z 06085 10400 0000030501**;

tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 113/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica 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 procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

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

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12, co. 4, del D.M. n. 32/2015).**

**Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

\*\*\*

### **Esame delle offerte**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e 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 [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.**

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 invece 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 delibrazione 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, pertanto, 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.

*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 a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

**Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni dal 09 settembre 2025 al 17 settembre 2025 e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel**

## **periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara: tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) 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 dogliananza da parte dei concorrenti.

\*\*\*

## **Aggiudicazione**

**Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.**

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione;** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro **tre giorni** dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria: del verbale di aggiudicazione, di tutte le offerte di

acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **cinque giorni** dall'aggiudicazione il delegato provvederà a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespote se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 8, c.p.c.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

\*\*\*

### **Pubblicità**

Il professionista delegato provvederà:

-alla notificazione dell'avviso di vendita almeno 30 giorni prima della vendita al creditore precedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti e al debitore;

-ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

**1.**-pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

**2.**-pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, su entrambi i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) oltre al sito internet del Tribunale [www.tribunale.vercelli.giustizia.it](http://www.tribunale.vercelli.giustizia.it) almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

**3.**-pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.A., tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bateca.it e Subito.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

\*\*\*

**Per visionare l'immobile gli interessati potranno rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Patrizia Ferracane, con studio in Alessandria, Via Trottì n. 112, Cellulare:**

3357314172 - Tel.: 01311851011 email: [studiolegalepatriziaferracane@gmail.com](mailto:studiolegalepatriziaferracane@gmail.com) -

Pec: [avvpatriziaferracane@pec.giuffre.it](mailto:avvpatriziaferracane@pec.giuffre.it)

Gli interessati hanno facoltà di contattare, al suddetto recapito telefonico, il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta, che potrà essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal custode.

La disamina dei beni si svolgerà con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Alessandria, li 30 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Ferracane