

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**Esecuzione immobiliare RGE 97/2025**  
**Avviso di vendita telematica asincrona**  
**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**  
**Primo esperimento**

\* \* \*

L'Avv. Maria Chiara Bonelli, con studio in Casale Monferrato, piazza Cesare Battisti n. 22, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento del 10.03.2026, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività tutte connesse e conseguenti,

**RILEVATO**

che deve procedersi alla vendita degli immobili pignorati

**AVVISA**

che il giorno **18 giugno 2026 ore 12.00** presso il proprio studio in Casale Monferrato, piazza Cesare Battisti n. 22, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa redatta dal Geom. Andrea Zatti il 27.01.2026 - che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e vincoli a qualsivoglia titolo gravanti sui beni - nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 17, comma 5, e dell'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985, n.47 con le successive modifiche e integrazioni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

Nel caso in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione o dell'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente alla presentazione dell'offerta (con nota allegata), o in seguito all'aggiudicazione con il deposito del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e seguenti c.p.c. con spese a carico della procedura. Con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno a carico dell'aggiudicatario.

## **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

### **LOTTO UNICO**

in Comune di Murisengo, via Umberto I n. 111, per la piena proprietà appartamento libero da persone o cose destinato a civile abitazione al piano 1; superficie di mq 50. L'unità immobiliare, in discreto stato di conservazione, è composta da cucina/soggiorno, disimpegno/antibagno, bagno, camera e balcone. Senza impianto di riscaldamento, con predisposizione alla produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico risulta incompleto per la mancanza dei frutti (prese ed interruttori). Il bene è ricompreso in una più ampia palazzina c.d. "a ringhiera"; è dotato di certificato energetico/APE, di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico; non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; risulta correttamente intestato e sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Vendita non soggetta ad IVA.

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto del Comune di Murisengo (AL):

- catasto fabbricati al: fg. 12, part. 146, sub. 33, cat. A/2, cl. 1, rc € 216,91 sup. 48 mq
- catasto terreni al fg. 12, part. 146, qualità Ente Urbano.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea Zatti depositata il 27.01.2026, che qui integralmente si richiama.

\*

Il LOTTO UNICO sopra descritto è posto in vendita al seguente prezzo base:

**LOTTO UNICO: € 16.974,00**

**OFFERTA MINIMA: potrà essere presentata un'offerta pari al 75% del prezzo base.**

**OFFERTA IN AUMENTO: € 500,00**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **NOTIZIE SULL'IMMOBILE**

### **Confini**

I confini del condominio, identificato al Catasto terreni del Comune di Murisengo alla particella 146 del Fg. 12, sono: a nord in ragione del mappale 148, a est in ragione dei mappali 139-739-144, a sud in ragione della via pubblica Via Umberto I, a ovest in ragione dei mappali del 161-160.

I confini dell'appartamento staggito sono: a nord in ragione del mappale del 148, ad est in ragione dei mappali 139-739, a sud in ragione del fg. 12, part. 146, sub. 32 ed a ovest su vuoto cortile sub.39.

### **Situazione urbanistica e catastale**

L'esperto ha rilevato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'immobile pignorato ricade in zona B1 del P.R.G.I. del Comune di Murisengo. Categoria B: aree edificate esterne al centro storico, ovvero in ambiti urbanizzati o nuclei frazionali ed aggregati sparsi contraddistinti nelle seguenti sottocategorie: B1: Aree edificate con tipologia e caratteri omogenei e comunque non contrastanti con aree ed edifici di tipo A. Tessuto urbano limitrofo e di coronamento alle aree A del centro storico; aree ed edifici dei nuclei frazionali ed aggregati sparsi di particolare consistenza ed interesse caratterizzati da coerenza tipologico-ambientale con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed agricola. La zona B1 è regolamentata dall'Art. 10 "Tipologie di intervento" delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Comune di Murisengo si trova nel Basso Monferrato ai confini della Val Cerrina e della Provincia di Alessandria nel lato nord-ovest. La palazzina cui insiste l'appartamento pignorato, si trova nel centro del paese, vi si accede percorrendo la via Umberto I verso Piazza della Vittoria (Piazza prospiciente il Municipio di Murisengo).

Cronistoria al catasto terreni: il titolare catastale corrisponde a quello reale, ovvero Fg.12 mappale 146 Ente urbano di mq. 48,00. (L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, deriva da impianto meccanografico del 20.06.1984, Ente Urbano di mq. 280 censito al fg.12 mappale 146 del Comune di Murisengo. Successivamente, con Tabella di Variazione del 10/08/2007 Pratica n.AL0318517 in atti dal 10/08/2007, n. 318517.1/2007, viene variato l'Ente Urbano di mq. 48 con annotazione di immobile comprendente il fg.12 mapp.147).

Cronistoria al catasto fabbricati: il titolare catastale corrisponde a quello reale, ovvero Fg.12 mappale 146 sub. 33. In precedenza, con variazione del 4.4.2012, pratica n. AL0090559 per frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n.6433.1/2012) viene variata la particella 146 sub. 33 del fg. 12 cat. A/2, cl.1 consistenza 3 vani, rendita €.216,91, via Umberto I n. 51 - piano 1 (con annotazione classamento e rendita proposti). Successivamente, con Pratica n. AL0325301 variazione del classamento del 7.11.2012 (n. 38501.1/2012) il classamento e rendita vengono validati con particella 146 sub.33 del fg. 12cat. A/2, cl.1 consistenza 3 vani, rendita €.216,91, via Umberto I n. 51 - piano 1. Poi, con Variazione del 9.11.2015 viene inserita in visura dei dati di superficie catastale di mq. 48. Da ultimo, con Pratica n. AL0054012 per diversa distribuzione degli spazi interni del 14.7.2023 (n. 54012.1/2023) viene variata la particella 146 sub. 33 del fg. 12, cat. A/2, cl.1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq.48, rendita €. 216,91, via Umberto I n. 111 - piano 1 con annotazione, classamento e rendita proposti (d.m. 701/94). Il tutto approvato dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio Territorio.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile, abbandonato, risulta libero da persona o cose.

#### **Stato manutentivo**

L'appartamento è stato ristrutturato nel 2012, utilizzando materiali di media qualità; è in discreto stato manutentivo e conservativo. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Le porte interne sono in legno tamburato.

#### **Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri né diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli autorizzativi presenti in atto sono:

- denuncia di inizio attività (D.I.A.) prot. 5460 del 07.10.2011 per opere di restauro e risanamento conservativo per la creazione di n.10 unità immobiliari. Comunicazione di ultimazione lavori presentata all'Ufficio Tecnico di Murisengo il 24.07.2012 prot.3938 con dichiarazione di avvenuta ultimazione lavori in data 20.07.2012.

- richiesta di agibilità dell'immobile del 01.08.2012 prot.4140. Immobile agibile ai sensi dell'art.25, comma 4 del D.P.R. 380/2001 dal 01.10.2012 (prot.1311 del 08.03.2013)
- SCIA prot.2895 del 13.07.2023 registrata al n.37 in data 18.09.2023 per chiusura finestra interno cortile.

L'immobile è dotato di certificato energetico/APE, di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico; non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

#### **Vincoli e oneri condominiali**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del geom. Andrea Zatti depositata il 27.01.2026, che qui integralmente si richiama.

\*\*\*

### **MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

1. il gestore della vendita telematica sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a.
2. il portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)
3. il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

**1.** Con espressa esclusione del debitore e degli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, sono legittimati a presentare le offerte (art. 571 c.p.c.):

- chiunque personalmente;
- l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
- l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario 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.

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.**

**L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella PEC intestata al sottoscrittore.**

**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.**

- Gli offerenti dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 giugno 2026 (giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.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, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero 0161 597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: [mariachiarabonelli@puntopec.it](mailto:mariachiarabonelli@puntopec.it).

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

- L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo che il Giudice dell'esecuzione ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia accolta

**2. A pena di inammissibilità**, l'offerta deve indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura e altro dato identificativo del lotto;
- le generalità complete dell'offerente, codice fiscale e/o partita IVA; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine e il modo per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese relativi alla vendita; in ogni caso, il termine di pagamento non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente potrà indicare un termine più breve al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione; se sarà indicato un termine superiore a 90 giorni, l'offerta sarà considerata valida ma, comunque, il saldo prezzo, con oneri, diritti e spese, dovrà essere versato entro il termine di 90 giorni;

- 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;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

**3. A pena di inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- 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, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo. 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.;
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento 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 e 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 di volontà di provvedere direttamente tali incombenze;

**4. Altri documenti da allegare:**

- all'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di 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 delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà prevista dall'art. 560 sesto comma

c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e ss c.p.c. a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

**Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., l'offerta non può essere presentata da soggetto diverso dall'offerente. In caso di offerta presentata da più persone il presentatore dovrà coincidere con l'offerente al quale è stata conferita procura speciale da parte degli altri offerenti ai sensi dell'art. 12 co 4 e 5 D.M. 32/2015. Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.**

5. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva n. 97/2025 R.G.E. - al seguente IT96Y050342260000000016571 rapporto acceso presso Banco BPM - ag. di Casale M.to; con l'espresso avvertimento che tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

**Il bonifico dovrà avere quale causale "Procedura esecutiva n. 97/2025 R.G.E, versamento cauzione per il lotto unico".**

**Inoltre, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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

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

6. L'offerta di acquisto **non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

\*

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano 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 18 giugno 2025 alle ore 12.00** (coincidente con la data dell'udienza di vendita) **al 24 luglio 2025 e terminerà alle ore 12:00.**

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, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione tramite la predetta 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.

Con espresso avvertimento che la piattaforma del Gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per partecipare alla gara; pertanto, l'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**Il giorno della scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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 si procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli,

unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 97/2025 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\*

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi dalle ore 9,00 alle ore 19,00), previo appuntamento da concordare con il custode. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Maria Chiara Bonelli, con studio in Casale Monferrato, Piazza Cesare Battisti n. 22 (e-mail [avvocatombonelli@gmail.com](mailto:avvocatombonelli@gmail.com), pec. [mariachiarabonelli@puntopec.it](mailto:mariachiarabonelli@puntopec.it) tel. 0142.233446 e fax 0142.690524).

**Per supporto tecnico** durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141

- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it)
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram).

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita che qui integralmente si richiama.

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

Casale Monferrato, li 17.3.2026.

La Professionista Delegata  
- Avv. Maria Chiara Bonelli -