

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 21.04.2026 dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Edoardo Gaspari, del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 110/2025 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **04 DICEMBRE 2026 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, 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) 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10 cpc 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 artt. 605 e seguenti cpc, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

* * *

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

LOTTO UNICO composto da Abitazione ed annessa tettoia, costituita delle seguenti unità:

- Abitazione con accessori ed area di pertinenza ubicati a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n.14 (Coord. Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)
- Tettoia con area di pertinenza ubicate a Borgo d'Ale (VC) - Via Ivrea n.14 (Coord.

Geografiche: 45°21'07.1"N 8°03'01.7"E)

L'abitazione è ubicata nel Comune di Borgo d'Ale (VC) in via Ivrea n° 14, posta a pochi passi dal centro del paese, con annessa tettoia di ingresso e lotto di pertinenza. L'edificio si affaccia su via Ivrea e risulta adiacente ad altri fabbricati ed insiste su terreno privato con area cortilizia, dotata di ingresso carraio e pedonale che permettono anche l'accesso al lotto posto al confine Nord. La porzione abitabile si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed è inoltre presente un sottotetto non abitabile aperto sul cortile e collegato da scala esterna; non sono presenti piani entro terra. La porzione abitabile presenta due corpi di fabbrica collegati da portico; sono poi presenti tettoie per deposito attrezzi/legna ed il sottotetto sopra citato.

L'edificio si compone di androne carraio comune (ai mapp. 7, 701, 702, 703 e 704), ingresso pedonale e carraio alla porzione di area di proprietà insistente sul mapp. 703, che permette l'accesso con portico a Sud al fabbricato principale costituito da due locali indipendenti, uno di sgombero ed una camera da letto ed a Nord a fabbricato destinato a Cucina e Bagno comunicanti tra di loro. Il fabbricato principale risulta altresì dotato di piano sottotetto aperto sul cortile, la cui copertura costituisce il portico di collegamento dei fabbricati pocanzi descritti, accessibili tramite scala esterna in metallo.

All'interno del lotto di proprietà sono poi presenti a Nord-Ovest una tettoia chiusa con annesso barbecue ed a Sud-Est tettoia/legnaia e piccolo magazzino (ex pollai). La copertura del fabbricato centrale risulta a due falde, mentre le restanti risultano sul lotto di proprietà ad unica pendenza verso l'interno del cortile.

Dall'analisi della documentazione catastale e della Certificazione Notarile, **risulta gravare una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della part. 703 del Foglio 19, come COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore della part. 701 di altra proprietà posta più a Nord.**

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo D'Ale (VC)

- **foglio 19 mappale 702 graffato 704**, cat. A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 98 mq, rendita € 169,61, Via Ivrea n.14, piano T-1;

- **foglio 19 mappale 703**, cat. C/7, classe U, consistenza 13 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 5,37, Via Ivrea n.14, piano T.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Ing. Riccardo Marocchino, datata 20.03.2026, che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

Il lotto individuato dalle particelle 702 e 704 graffate e dalla part. 703, confina, procedendo in senso orario, a partire da Ovest, con i mappali 7, 701, 496, 16.

Si segnala inoltre che a Sud / Sud-Ovest del lotto è presente via Ivrea, dalla quale è possibile accedere anche ai lotti presenti più a Nord, collegati da androne carraio comune.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Ing. Riccardo Marocchino, datata 20.03.2026, che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

L'edificio risulta inserito dal Piano Regolatore del Comune di Borgo d'Ale all'interno delle "Aree Residenziali di Completamento di tipo BR", come rilevabile dalla tav. 4 del PRGC e normate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e, ristrutturazione edilizia di tipo A, B, demolizione

con ricostruzione ed ampliamenti, compatibili per la destinazione d'uso in atto.

L'immobile risulta ubicato al di fuori del centro storico comunale.

L'area su cui insiste l'edificio risulta, infine, all'interno della classe di pericolosità geomorfologica I – porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

A seguito del sopralluogo effettuato dall'Ing. Riccardo Marocchino, si sono potute verificare **considerevoli difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale**; esse consistono nella **realizzazione di ampliamenti dei fabbricati accessori per ricavare nuovi locali ad uso deposito** ed in particolare:

- La legnaia a Nord-Ovest risulta ampliata verso Nord e chiusa con pannelli in lamiera su due lati oltre la recinzione di confine; a Sud il forno ed il pozzo sono stati sostituiti da barbecue in muratura con identica forma dei precedenti, così come indicati in planimetria catastale.

- I pollai a Nord-Est sono stati modificati al fine di realizzare un'unica tettoia aperta sul cortile ed alla quale è stata annessa ulteriore tettoia di altezza più elevata, che collega al fabbricato adibito a bagno e cucina.

Per quanto concerne le porzioni abitative, con il locale di sgombero, non sono invece state rilevate discrepanze, se non la mancanza della rappresentazione grafica della scala di accesso al sottotetto.

Precisazioni

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, oneri o diritti reali a favore di terzi, fatte salve le servitù di passaggio riportate nel relativo capitolo.

La cucina ed il bagno risultano inserite all'interno di basso fabbricato con altezze inferiori rispetto ai requisiti igienico sanitari di cui al D.M. 5/07/1975; la costruzione risulta però sicuramente antecedente all'emissione di tale normativa.

Va segnalata la mancanza di antibagno a separare il servizio igienico dalla cucina, così come previsto dalle ISTRUZIONI MINISTERIALI del 20/06/1896.

Non essendo a conoscenza dell'esatto anno di costruzione del fabbricato e non essendo presenti atti edificatori o concessioni edilizie, precisando che il regolamento edilizio del Comune di Borgo d'Ale risulta applicabile dal 1959, come confermato dal responsabile dell'U.T.C., gli stessi potranno essere considerati abitabili nelle loro destinazioni così come individuate a catasto.

Stato conservativo

Il fabbricato versa in uno stato conservativo fortemente obsoleto e necessiterebbe di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia importanti.

L'immobile non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

A seguito di accesso agli atti non risulta che siano stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sull'immobile, tali da migliorarne le condizioni compromesse dall'usura e dalla vetustà, peraltro verificabile dallo stato conservativo verificato. Gli unici interventi effettuati hanno riguardato la sistemazione della copertura.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'Ing. Riccardo Marocchino, datata 20.03.2026, che qui integralmente si richiama.

Regolarità edilizia:

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dall'Ing. Riccardo Marocchino, datato 20.03.2026, che qui integralmente si richiama, per la verifica della regolarità edilizia si è fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale.

Il Comune ha fornito unicamente una Denuncia di Inizio Attività prot. n° 7187 del 25/10/2006 per lavori di ricostruzione del tetto. Per la stessa si segnala che non si è trattato di

“ricostruzione”, ma soltanto di rifacimento del manto di copertura, poiché la travatura portante risulta di data antecedente ed oggetto di rinforzi puntuali. Occorre inoltre segnalare che l’elaborato grafico rappresenta un piccolo abbaino, in realtà non presente.

Per la verifica della regolarità edilizia si è pertanto fatto riferimento agli elaborati catastali di primo impianto, che risultano quelle del 29.11.2005.

* * *

Come si evince dall’elaborato peritale redatto dall’Ing. Riccardo Marocchino, datato 20.03.2026, che qui integralmente si richiama, il valore complessivo attribuito all’immobile è stato di € 22.800,00 (euro ventiduemilaottocento/00).

A detti valori sono state dedotte le seguenti prestazioni:

- Pratica edilizia in sanatoria per la sistemazione urbanistico-edilizia dell’immobile;
- Versamento, previa determinazione, del costo di costruzione in misura doppia, da versare congiuntamente alla sanatoria;
- Adeguamento catastale in mappa ed in planimetria.

Il tutto per un importo stimato di circa € 6.000,00.

Detto valore potrà essere determinato con precisione soltanto dopo la redazione di progetto esecutivo con determinazione dell’esatta consistenza del costo di costruzione dell’unità immobiliare oggetto di sanatoria, previa verifica delle effettive porzioni di edificio sanabili: attività.

* * *

Stato di occupazione: L’immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal debitore esecutato.

Oneri condominiali: L’immobile pignorato non risulta inserito all’interno di un fabbricato condominiale e pertanto non è gravato dalla ripartizione di spese relative a parti comuni.

* * *

Prezzo base: € 12.600,00 (Euro dodicimilaseicento/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 9.450,00 (Euro novemilaquattrocentocinquanta/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 250,00

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.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

* * *

Gli interessati all’acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.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”.

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 03.12.2026**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

2) 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).

3) 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 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu;

4) 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 e deve riportare a pena di inammissibilità:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre copia del documento (ad esempio il certificato della C.C.I.A.A.) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che

giustifichi i poteri conferiti all'offerente; se l'offerta è presentata da più persone, sarà necessario produrre copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- **l'offerta potrà essere anche presentata da un avvocato ma solo 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non 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**). Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;

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'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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- 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");

- 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.

- 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento 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'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).

* * *

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. 110/2025 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT89 K 06230 22601 000047050984**; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 110/2025 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

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

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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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 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.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito 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 alla gara telematica tra gli offerenti 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 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 deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.**

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 04.12.2026 al 09.12.2026 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 l'offerta recante il prezzo maggiore e 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. 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.

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 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).

Inoltre, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle 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 spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

*** **

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.

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 dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: stefania.dipietro@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582).

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite

Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita attraverso i social media Marketing "Facebook" e "Instagram" su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "LA STAMPA", "NOTIZIA OGGI" o "IL MONFERRATO" – pagina locale, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

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

Casale Monferrato, lì 11.09.2026

Il Professionista Delegato
avv. Stefania Di Pietro