

AVV. RAFFAELLA GIULIANI

VIA LUPARIA 6 - CASALE MONFERRATO  
TEL. 349 / 87.48.705 FAX 0142 / 42.48.99  
RAFFAELLA.GIULIANI@LIBERO.IT

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 263/2016 R.G.E.**

\* \* \*

**3° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**  
**LOTTO UNICO**

\* \* \*

Il sottoscritto Avvocato Raffaella Giuliani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, con ordinanza di delega in data 10.5.2022, comunicata in data 12.5.2022 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 263/2016 R.G.E.

Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c.,  
visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c.,  
visto l'esito delle precedenti aste

visto il provvedimento in data 6.3.2026 con il quale il G.E. ha disposto la vendita in lotto unico di tutti i beni pignorati alle condizioni espresse dal perito stimatore Geom. Riccardo Fumagalli con relazione del 2.3.2026

visto l'esito delle precedenti aste in lotto unico

**AVVISA**

che il giorno **08.01.2027 ore 15.30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili costituenti il lotto unico di esecuzione, dei quali si riporta la descrizione, dopo averla ripresa dalla perizia redatta dal perito stimatore, C.T.U. Geom. Maurizio Bagatin, e dalla perizia integrativa del Geom. Riccardo Fumagalli che devono essere consultate dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO UNICO**

In Comune di Rosignano Monferrato, Via Prielli, complesso immobiliare composto da basso fabbricato adibito ad abitazione ad un piano fuori terra, con ingresso da Via Prielli 96 (BENE A), da fabbricato a tre piani fuori terra, oltre a piano interrato, con accesso da Via Prielli 92 ed accesso dalla Strada Provinciale al civico 86 di Via Prielli (BENE B), da terreno (BENE C), oltre ad area cortilizia comune ai due fabbricati.

Si procede alla descrizione dei beni costituenti il lotto unico.

**BENE A)**

In Comune di Rosignano Monferrato, Via Prielli 96, immobile adibito ad abitazione, libero ai quattro lati, disposto su di un piano fuori terra, inserito in nucleo abitativo



residenziale, con ingresso pedonale da Via Prielli.

Dalla perizia integrativa del Geom. Fumagalli: *“Dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/soggiorno, piccolo disimpegno, due camere, un bagno, oltre a porticato e veranda esterni, il tutto in mediocri condizioni di manutenzione”.*

### **Descrizione catastale**

Quanto sopra descritto è così censito:

Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato (AL): NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 13, categoria A3, classe U, consistenza 4, superficie catastale, 92 mq rendita 169,4 €, piano T.

### **Confini**

Dalla perizia a firma Geom. Bagatin: *“L'immobile confina a nord con terreno di proprietà, a est con terreno di proprietà prospiciente con Via Prielli e confinante con mappale 201 e a ovest con terreno di proprietà”.*

### **Stato di occupazione dell'immobile**

Detto bene è occupato dalla parte eseguita.

### **Situazione urbanistica, catastale ed edilizia**

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica l'immobile in Aree Libere e edificate di tipo C.

Dalla relazione tecnica illustrativa, allegata alla propria perizia, il perito stimatore Geom. Bagatin ha riscontrato le seguenti autorizzazioni:

*“Concessione edilizia in sanatoria n° 43 del 25/07/1997 per il portico, locale soggiorno/cucina, corridoio/disimpegno, un bagno ed una camera, oltre ad un locale autorimessa con accesso unicamente dall'esterno lato Prielli. Permesso di costruire in sanatoria n° 5/2010 del 13/03/2010 con parere favorevole per cambio di destinazione d'uso da accessorio (autorimessa) a residenziale e modifiche interne. Richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune di Rosignano M.to; pagamento degli oneri della concessione 5/2010, pari ad € 2.111,52, oneri mai versati e pertanto permesso archiviato. Per quanto sopra riportato alla luce della concessione n. 5/2010 autorizzata ed archiviata per non avere presentato i relativi oneri richiesti, si dovrà presentare una nuova concessione per sanare le irregolarità”.*

Relativamente a detto bene immobile, il perito stimatore Geom. Bagatin ha riscontrato difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

In particolare dalla perizia a firma Geom. Bagatin: *“E' stata presentata richiesta di concessione in sanatoria ed approvata per il portico, locale soggiorno/cucina, corridoio/disimpegno, bagno, camera ed una autorimessa con accesso esterno. Successivamente è stata presentata un'ulteriore concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in residenziale e creazione di terrazzo. Questa concessione regolarmente approvata è stata archiviata in quanto non sono mai stati pagati i relativi oneri. Pertanto si potranno sanare le difformità presentando richiesta di concessione in sanatoria, mentre catastalmente la scheda è corretta. Per quanto sopra riportato alla luce della concessione n. 5/2010 autorizzata ed archiviata per non avere versato i relativi oneri richiesti, si dovrà presentare una nuova concessione in*

sanatoria”.

Per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica, il perito stimatore Geom. Bagatin ha così riferito: *“Sarà necessario predisporre una sanatoria per opere difformi quantificate in circa di € 2.500,00 comprensivi dei diritti di Segreteria, mentre il costo relativo alle spese tecniche inerenti alla SCIA in sanatoria saranno di € 1.921,50 lorde. Sarà, inoltre, necessario predisporre apposita pratica DOCFA di variazione delle planimetrie per un importo totale pari ad € 1.381,00 di cui € 100,00 per spese catastali ed € 1.281,00 lorde per spese tecniche”.*

#### **BENE B)**

In Comune di Rosignano Monferrato, Via Prielli 92, immobile adibito ad abitazione, al momento in stato di abbandono, disposto su tre piani ed un piano interrato, inserito in un contesto residenziale, con ingresso pedonale dalla Strada Provinciale al civico 86 e da Via Prielli al civico 92, indi tramite le parti comuni alle distinte abitazioni.

Dalla relazione tecnica illustrativa, allegata alla perizia, a firma del Geom. Bagatin risulta che detto fabbricato è così strutturato:

- piano interrato: cantina con accesso dall'esterno lato Via Prielli 92;
- piano terra con accesso da Via Prielli, civico 92 (catasto 44) e dal civico 86, sub 5 appartamento composto da soggiorno, bagno A, cucina, camera A, camera B, soggiorno B, cucina (catastalmente locale ripostiglio), bagno B. *“Si fa presente che il soggiorno B con la cucina ed il bagno hanno le caratteristiche di appartamento monolocale ma tale destinazione non trova riscontro nè a livello urbanistico che catastale ma fa parte di un'unica unità abitativa”.*
- Piano primo sub 6, con accesso da S.P. (civico 86 – catasto 44): cucina –soggiorno, bagno, camera A, camera B;
- Piano primo sub 7, con accesso da S.P. (civico 86 – catasto 44): cucina –soggiorno, bagno, camera;
- Piano secondo sub 8, con accesso da S.P. (civico 86 – catasto 44): cucina –camera, bagno;
- Piano secondo sub 9, con accesso da S.P. (civico 86 – catasto 44): camera (catastalmente cucina), cucina (catastalmente camera), bagno;
- Piano secondo sub 10, con accesso da S.P. (civico 86 – catasto 44): cucina –camera, bagno;

Nella relazione tecnica illustrativa, allegata alla propria perizia, quanto all'accesso, il perito stimatore Geom. Maurizio Bagatin riporta quanto segue: *“Il fabbricato è dotato di due ingressi pedonali, più precisamente uno da Via Prielli al civico 92, dove accede unicamente il subalterno 5 (...) Il secondo accesso, sempre pedonale, lato dalla S.P. 45 al civico 86 hanno accesso tutti i restanti subalterni, compreso il sub 5”.* Quanto all'accesso lato dalla S.P. 45 al civico 86, si fa presente che la zona di accesso è utilizzata anche per consentire accesso ad altro immobile confinante, e pertanto gravata da servitù apparente di transito in favore di terzi.

#### **Dettaglio dei subalterni**

Si riporta il dettaglio dei subalterni contenuto nella perizia integrativa del geom. Riccardo Fumagalli.

- **foglio 18, particella 234, sub 5**, categoria A2, classe 1, consistenza 8, superficie catastale 243 mq, rendita € 475,14, piano T; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da: soggiorno A, bagno A, cucina, camera A, camera B, soggiorno B, cucina (catastalmente locale ripostiglio), bagno B.

Richiamando la perizia già in atti, si fa presente che il soggiorno B e la relativa cucina, pur avendo le caratteristiche di appartamento monolocale, tale destinazione non trova riscontro nè a livello urbanistico nè catastale ove il censimento prevede un'unica unità immobiliare. Cantina pertinenziale al piano interrato.

- **foglio 18, particella 234, sub 6**, categoria A2, classe 1, consistenza 5, superficie catastale 111 mq, rendita € 296,96, piano 1; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina /soggiorno, bagno, camera A, camera B;

- **foglio 18, particella 234, sub 7**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 72 mq, rendita € 105,87, piano 1; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/soggiorno, bagno, camera;

- **foglio 18, particella 234, sub 8**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 49 mq, rendita € 105,87, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina/camera, bagno;

- **foglio 18, particella 234, sub 9**, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 60 mq, rendita € 105,87, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da camera (catastalmente cucina), cucina (catastalmente camera), bagno;

- **foglio 18, particella 234, sub 10**, categoria A3, classe U, consistenza 3, superficie catastale 70 mq, rendita € 127,05, piano 2; dalla planimetria catastale reperita, (che si richiama), risulta composto da cucina –camera, bagno;

#### **Descrizione catastale**

Quanto sopra descritto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rosignano Monferrato (AL):

- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 5, categoria A2, classe 1, consistenza 8, superficie catastale 243 mq, rendita 475,14 €, piano T.
- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 6, categoria A2, classe 1, consistenza 5, superficie catastale 111 mq, rendita 296,96 €, piano 1.
- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 7, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 72 mq, rendita 105,87 €, piano 1.
- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 8, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 49 mq, rendita 105,87 €, piano 2.
- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 9, categoria A3, classe U, consistenza 2,5, superficie catastale 60 mq, rendita 105,87 €, piano 2.
- NCEU, Foglio 18, particella 234, sub 10, categoria A3, classe U, consistenza 3, superficie catastale 70 mq, rendita 127,05 €, piano 2.

#### **Confini**

Dalla perizia a firma Geom. Maurizio Bagatin: *“L'immobile confina a nord con terreno in aderenza, a est con terreno di proprietà e Strada Provinciale, a sud con fabbricato in aderenza ed a ovest con area di proprietà e Via Prielli”.*



### **Stato di occupazione dell'immobile**

Detto fabbricato è libero.

### **Situazione urbanistica, catastale ed edilizia**

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale Comunale classifica l'immobile in Aree Libere e edificate di tipo C.

Dalla relazione tecnica illustrativa, allegata alla propria perizia, il perito stimatore Geom. Maurizio Bagatin ha riscontrato le seguenti autorizzazioni:

*"Concessione edilizia 65/94 del 08/11/1994 per Variante alla concessione 64/93 per opere di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente residenziale. Questa concessione realizza unicamente i subalterni 5, 6, e 7. Certificato di agibilità prot. 464 presentato in data 17/11/1995 prot. generale 6157 (sub 5, 6,7). Successivamente alla concessione 65/94 non ne sono state presentate altre, anche se le schede catastali riportano al secondo piano una ripartizione abitativa formata da n°3 subalterni e più precisamente i sub 8, 9 e 10. Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto verificare la possibilità di sanare questa difformità presentando regolare concessione, in quanto il piano secondo, permette di avere per le zone abitative altezza media di cm 240 e per i locali accessori un'altezza media di cm 220. Pertanto alla luce di quanto riscontrato, anche quest'immobile dovrà essere presentata una concessione in sanatoria".*

Relativamente al fabbricato a tre piani fuori terra, il perito stimatore Geom. Maurizio Bagatin ha riscontrato difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

In particolare dalla perizia a firma Geom. Maurizio Bagatin: *"In seguito ad analisi cartacea e al sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.*

*In dettaglio: - Concessione edilizia 65/94 del 08/11/1994 per Variante alla concessione 64/93 per opere di ristrutturazione edilizia fabbricato esistente residenziale. Questa concessione ha permesso di creare unicamente i subalterni 5, 6 e 7 ai piani terra e primo, lasciando il piano secondo come sottotetto. Successivamente a questa concessione non ne è stata presentata nessuna, anche se le schede catastali riportano anche i subalterni 8, 9 e 10".*

Per quanto concerne la regolarizzazione urbanistica, secondo il perito stimatore Geom. Bagatin *"sarà necessario predisporre una sanatoria per opere difformi, quantificando le opere eseguite, applicando il valore del costo per 1/3 x un ulteriore 5% moltiplicato per 2, oltre agli oneri da applicare alla superficie per un costo di €/mq 8,46 sempre moltiplicato per 2. Le spese tecniche posso essere quantificate per un importo lordi di € 2.500,00 circa. Pertanto si potranno sanare le difformità presentando richiesta di concessione in sanatoria, mentre catastalmente la scheda è corretta".*

\* \* \*

### **BENE C)**

In Comune di Rosignano Monferrato, terreno.

Trattasi di terreno di fatto adibito a giardino con accesso da Via Prielli 96, attraverso il bene descritto sub A) (e probabilmente anche da strade interpoderali interne non identificabili). Il terreno è sostanzialmente limitrofo (recinzione di separazione) al

fabbricato censito al foglio 18 part. 234 sub. 13, già descritto in precedenza, al quale è annesso con apposita recinzione.

Il perito stimatore Geom. Bagatin ha riferito che risulta segnato in mappa catastale anche accesso mediante strada interpoderale, con ingresso posto lungo la strada provinciale, e tramite la strada comunale Costa dell'Isola e successivo sentiero.

Dalla relazione tecnica illustrativa, allegata alla propria perizia, il perito stimatore Geom. Bagatin riporta che: *"Sul terreno della particella 200 è presente una tettoia poggiante su basamento in cemento con superiore pavimentazione in cotto, avente struttura portante il legno, con superiore manto in coppi di laterizio. All'interno di questa struttura, priva di concessione, vi sono inserite due casette sempre in legno con funzione di wc, le quali presentano precarie condizioni sia igieniche che funzionali"*.

Si evidenzia che, come riportato nella perizia a firma Geom. Fumagalli, per detto fabbricato, posto nelle vicinanze dell'abitazione sub 13, *"non vi è traccia nè, parrebbe, dal punto di vista edilizio, nè ovviamente risulta censito al Catasto di fabbricati"*.

#### **Descrizione catastale**

Quanto sopra descritto è così censito:

Catasto Terreni del Comune di Rosignano Monferrato (AL):

Foglio 18, particella 200, qualità vigneto, classe 1, superficie 1100 mq, reddito dominicale € 11,93, reddito agrario € 7,1.

#### **Confini**

Dalla perizia a firma Geom. Bagatin: *"Il terreno confina a nord con il mappale 233 a est con il mappale 234, a sud con il mappale 202 e a ovest con il mappale 227"*

#### **Stato di occupazione**

Il terreno è libero.

\* \* \*

Fa parte del lotto anche il mappale sub **Foglio 18, particella 234, sub 4, b.c.n.c.** (bene comune non censibile).

Descrizione: trattasi dell'area comune a tutti gli immobili costituenti il lotto unico.

Rispetto a detto bene, si riportano le osservazioni del perito stimatore Geom. Riccardo Fumagalli: *" **Precisazione 1:** il lotto comprende porzione comune identificata con il sub. 4 costituita dal vano scale di collegamento tra i piani del fabbricato e aree pertinenziali esterne ai fabbricati, il tutto come meglio rappresentato sull'elaborato planimetrico, sia con riferimento all'ubicazione delle distinte unità immobiliari che all'individuazione delle citate parti comuni (sub.4).*

***Precisazione 2:** con riferimento al sub. 4, si precisa che la porzione collocata tra il sub. 5 ed il sub. 13, risulta in parte gravata da servitù apparente di transito in favore di terzi trattandosi, di fatto, di un andito pedonale/carraio (strada).*

\* \* \*

#### **PREZZO DEL LOTTO UNICO**

Il prezzo base per il lotto unico di esecuzione è stabilito in € 44.438,00 (euro quarantaquattromilaquattrocentotrentotto/00).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1 – lotto unico, è pari ad € 33.329,00 (euro trentatremilatrecentoventinove/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, non potrà essere inferiore ad € 1.000/00 (euro mille/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.

Il prezzo base qui indicato corrisponde al valore residuale in lotto unico, come indicato dal Geom. Riccardo Fumagalli, nella propria relazione datata 2.3.2026.

## **OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

### **Provenienza**

Le unità immobiliari costituenti il lotto unico di esecuzione sono pervenute alla parte eseguita in forza di scrittura privata autenticata a rogito Notaio Baralis di Casale Monferrato del 19.6.1990, rep. 36876, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 19.7.1990, ai numeri 3604 registro generale e 2748 registro particolare.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dal Geom. Bagatin nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

### **Trascrizioni**

Sulle unità immobiliari costituenti il lotto unico di esecuzione risultano trascritti i seguenti pignoramenti immobiliari:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vercelli rep. 3168 dell'8.11.2016, trascritto in data 22.11.2016 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, al n. 5504 R.G. / n. 4147 R.P.
- 2) Atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Vercelli rep. 1974 del 4.6.2015, trascritto in data 8.7.2015 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, al n. 2996 R.G. / n. 2237 R.P.
- 3) Atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Casale Monferrato rep. 260 del 3.3.2008, trascritto in data 9.4.2008 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, al n. 2188 R.G. / n. 1536 R.P. limitatamente all'immobile sub Foglio 18, particella 234, sub 13.

### **Iscrizioni**

Sulle unità immobiliari costituenti il lotto unico di esecuzione risultano iscritte le seguenti ipoteche:

- 1) Iscrizione di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto dell'11.3.2004, rep. 25, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato in data 2.4.2004 ai nn. 2160 reg. gen e 389 reg. part. di formalità. Detta ipoteca è stata rinnovata con nota iscritta in data 27.03.2024 ai numeri reg. gen. 1596 e n. 124 reg. part.
- 2) Iscrizione di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto, Sezione Distaccata di Manduria del 14.1.2005, rep. 20/2005, iscritta in data 21.2.2005 presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato ai numeri ai numeri 944 reg. gen e 223 reg. part.. Detta ipoteca non risulta essere stata rinnovata nel ventennio.

3) Iscrizione di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale Taranto, Sezione Distaccata di Manduria del 19.7.2004, repertorio n. 731, iscritta in data 2.5.2005, presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato ai numeri ai numeri 2525 reg. gen e 529 reg. part. del 2.5.2005. Detta ipoteca è stata rinnovata con nota iscritta in data 23.04.2025 ai numeri 168 reg. part. e 2046 reg. gen

4) Iscrizione di ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale Taranto, Sezione Distaccata di Manduria del 2.2.2006, repertorio n. 30/2006, iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato in data 26.4.2006 ai numeri 2308 reg. gen e 399 reg. part. Detta ipoteca non risulta essere stata rinnovata nel ventennio

5) Iscrizione di ipoteca giudiziale in rinnovazione in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto dell'11.3.2004, rep. 25, già iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato in data 2.4.2004 ai nn. 2160 reg. gen e 389 reg. part. di formalità. e rinnovata con nota iscritta in data 27.03.2024 ai numeri reg. gen. 1596 e n. 124 reg. part. presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato.

6) Iscrizione di ipoteca giudiziale in rinnovazione in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale Taranto, Sezione Distaccata di Manduria del 19.7.2004, repertorio n. 731, iscritta in data 2.5.2005, presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato ai numeri ai numeri 2525 reg. gen e 529 reg. part. del 2.5.2005, rinnovata con nota iscritta in data 23.04.2025 ai numeri 168 reg. part. e 2046 reg. gen. presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato.

7) Iscrizione di ipoteca legale in virtù di atto del 16.9.2009, rep. 105127/1 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Casale Monferrato ai numeri ai numeri 5022 reg. gen e 879 reg. part. del 23.10.2009, limitatamente all'intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Rosignano Monferrato, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 234 sub 5.

#### **Trattamento fiscale della cessione**

La parte esecutata (di cui si omette la denominazione) è persona fisica.

Si richiamano le disposizioni in vigore relativamente ai trasferimenti degli immobili (strumentali e non) al fine dell'applicazione delle imposte dirette.

\* \* \*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà 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 del GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA, [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".

**L'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto unico di esecuzione, con i documenti allegati, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 07.01.2027** (giorno antecedente il giorno dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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 dal Ministero della Giustizia.**

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente,** cioè 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.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del Professionista Delegato: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu).

**Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 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 può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico (se disponibili: fax ed e-mail) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e qualora è in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti

dati del coniuge. 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., allegandola all'offerta.

Se l'offerta è presentata a nome e per conto di persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), da uno dei genitori, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è presentata da persona interdetta, inabilitata o da un beneficiario di amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente (o in alternativa, trasmessa mediante posta elettronica certificata per la vendita telematica), dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previo deposito dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà precisare la qualifica ed indicare anche i dati della società (denominazione – sede - codice fiscale - numero di iscrizione nel Registro delle Imprese), allegando 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 udienza. In caso di presentazione di offerta da parte di una ditta individuale dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita;

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto, ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (dati catastali ed indirizzo);
- e) il referente della procedura, cioè il Professionista Delegato;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita (75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta stessa;
- h) l'indicazione del termine e delle modalità di versamento del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine che non potrà essere superiore a novanta giorni dalla data di aggiudicazione (e non soggetto a sospensione feriale), con possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Professionista Delegato ai fini della migliore offerta;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di almeno il 10% del prezzo offerto;
- j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) 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;

- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile al quale ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile posta in vendita per il quale si propone l'offerta, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- o) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della prima casa e/o ulteriori agevolazioni fiscali spettanti.
- p) L'offerente dovrà dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del tesserino di attribuzione del codice fiscale dell'offerente;
- b) la documentazione, attestante il versamento (e quindi, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- c) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo, del D.M. N. 227/2015);
- d) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- e) se il soggetto offerente è minorenne, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- f) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiario di amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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;
- g) se l'offerente partecipa per conto di una società dovrà essere allegato anche il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; occorrerà altresì produrre copia dei patti che disciplinano il rapporto sociale;
- h) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- i) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;
- j) l'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al 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;
- k) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;
- l) 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 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 (di cui infra).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PR. ESEC. N. 263/2016 RGE DELEGA" alle seguenti coordinate bancarie (IBAN): IT81 F 05034 22600 000000014988.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

**Il bonifico, "R.G.E 263-2016 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 1", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente fissato per 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 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 di Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento dei bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio di 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 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 comma 4 DM 32/2015). Non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

**L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 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 delle Vendite Pubbliche ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo 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.

All'udienza, il Professionista Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti necessariamente da 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.

#### **Delibazione sulle offerte.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

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.. La gara avrà quindi 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 sei giorni, dal 08.01.2027 sino alle ore 12,00 del 14.01.2027 termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.**

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, tramite la piattaforma del gestore incaricato, sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento; il Professionista delegato provvederà all'aggiudicazione del bene, avvalendosi della piattaforma e stilando apposito verbale.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto:

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

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

#### **Versamento del saldo prezzo**

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di novanta 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.

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, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatogli dal professionista stesso).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, ed in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice 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 alla 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.

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 ed art. 585 comma 4 c.p.c.

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.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il credito fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario, rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Giuliani, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinché il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di

richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

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

\* \* \*

### **MODALITA' DEL TRASFERIMENTO**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. 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; (Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Professionista Delegato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

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

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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 ad un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

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

### **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- 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 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nel sito internet del Tribunale di Vercelli [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
4. 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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), e

Bakeca.it, e [www.subito.it](http://www.subito.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;

### **CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE**

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Raffaella Giuliani con studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail: [raffaella.giuliani@libero.it](mailto:raffaella.giuliani@libero.it) pec: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita. La richiesta di visita deve essere formulata esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verrà effettuata entro quindici giorni dalla richiesta.

### **VARIE**

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato Raffaella Giuliani del Foro di Vercelli, con studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 349/8748705, fax: 0142/424899 e-mail [raffaella.giuliani@libero.it](mailto:raffaella.giuliani@libero.it), pec: [raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu](mailto:raffaella.giuliani@ordineavvocativercelli.eu)).

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Raffaella Giuliani presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 09.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Raffaella Giuliani

