

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita con modalità telematica “asincrona”

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 108/2025 R.G.E.

L'avv. **Rosangela Santosuosso**, in qualità di professionista delegato alla vendita con studio in Casale Monferrato, Piazza C. Battisti n. 22;

Vista l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del 17 febbraio 2026;

Visti gli articoli 591 bis, 570 e 576 c.p.c.;

A norma dell'art. 490 c.p.c.;

Visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita;

AVVISA

della **vendita telematica asincrona** degli immobili pignorati sotto descritti con le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in **LOTTO unico per la piena proprietà (1/1)**;
- 2) **Prezzo base** della vendita (stabilito in ordinanza di delega) **euro 20.622,00**, con offerte in aumento di euro 1.000,00;
- 3) L'esame delle offerte telematiche e l'inizio della gara relativa all'esecuzione in oggetto avranno luogo innanzi all'avvocato delegato presso il suo studio in Casale Monferrato, Piazza C. Battisti n. 22, il giorno **21 OTTOBRE 2026 ORE 12.00**;
- 4) Offerta minima accettabile pari al 75% del prezzo offerto;
- 5) **Le offerte dovranno essere presentate entro le 12.00 del giorno precedente** a quello fissato per la vendita.

DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO in SERRAVALLE SESIA, VIA DUCALE N. 15

e precisamente appartamento situato al piano seminterrato di una palazzina residenziale composta da venti appartamenti, edificata su un terreno in pendenza, a una quota di circa 4,00 m inferiore rispetto al livello stradale di via Ducale. Quest'ultimo è sostenuto da una parete di contenimento posizionata frontalmente all'ingresso condominiale.

La palazzina fa parte di un complesso che comprende due edifici di analoga conformazione e box auto annessi. L'accesso all'intero complesso avviene tramite una rampa carrabile in discesa posta di fronte alla palazzina gemella ubicata al civico n.13. Gli infissi sono in legno, con tapparelle in PVC.

Il piano seminterrato, dove si trova l'appartamento descritto, presenta una facciata controterra sul lato ovest, immediatamente sotto l'ingresso condominiale sito al piano terra, mentre i lati est, sud e nord risultano completamente fuori terra.

Pur essendo localizzato al piano seminterrato, l'appartamento affaccia ad est e non confina direttamente con strutture controterra; la sua parete esterna è totalmente libera.

L'unità immobiliare non dispone di impianto di riscaldamento condominiale né di sistemi autonomi a gas o a pompa di calore; sono presenti alcune stufe elettriche a resistenza. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrico. L'impianto elettrico risale all'epoca di costruzione dell'edificio. Facente parte di un fabbricato in regime di condominio, sono parti comuni il vano scala, i percorsi di accesso e il cortile. L'impianto di riscaldamento condominiale è stato dismesso e non è funzionante. Lo stato conservativo dell'immobile è discreto e non sono state riscontrate particolari problematiche, ad eccezione di alcune tracce di muffa in corrispondenza dei ponti termici presenti sulla parete esterna.

Il suddetto immobile risulta censito al N.C.E.U. del predetto comune, come segue:

- Foglio 44, particella 701, sub. 10, cat. A/2, Cl. 1, Cons. 4 vani, Sup. Cat. 64 mq, R.C. €. 268,56, Piano S1-S2

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale dell'ing. Michele Lorenzetti del 13.01.2026, che qui integralmente si richiama.

Notizie sull'immobile relative all'articolo 40, comma 5 e 6, Legge n.47/85, nonché ai sensi dell'articolo 46, comma 5, T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i..

Quanto alle difformità rispetto ai titoli abilitativi dall'Esperto è stato rilevato:

✓ Normativa urbanistica e corrispondenza catastale:

L'Esperto ha rilevato che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile si trova in area a destinazione d'uso residenziale B1: "le zone residenziali insediate".

L'edificazione nelle zone B1, di cui all'articolo 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni:

Rapporto copertura (Rc) 0.5 mq. /mq.

Indice di densità edilizia fondiaria (If): 3.0

Numero dei piani (Np): 2

Superficie a verde privato (Svp) 30% Sf

✓ Regolarità edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

I titoli autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile sono i seguenti:

- Licenza di costruzione n. 63/73, pratica edilizia n.77/73 del 03.10.1973 per costruzione di edificio ad uso abitativo.
- Licenza di costruzione n. 77/73 pratica edilizia n.93/73 del 03.12.1973 per voltura alla società 2C SAS della pratica edilizia n.77/73
- Licenza di costruzione n. 114/74, pratica edilizia n.137/74 del 10.09.1974 varianti per costruzione di edificio ad uso abitativo.

- Licenza di costruzione n. 183/75, pratica edilizia n.225/75 del 03.10.1973 per variazione della consistenza volumetrica lasciando fuori terra una parte dei locali interrati precedentemente destinati a rimesse ed ora a magazzino.
- Licenza di costruzione n. 260/76, pratica edilizia n.321/76 del 02.08.1976 per costruzione di un piano completamente interrato.
- Concessione edilizia n.584/81, del 11.01.1982 per recupero dei magazzini siti al piano seminterrato in appartamenti (incluso appartamento oggetto di perizia).

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico. Non sono altresì presente vincoli od oneri condominiali codificati.

Per quanto concerne invece l'attestato di prestazione energetica (APE), attualmente non presente, si precisa che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, ha ritenuto che l'obbligo sia limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale; pertanto, l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

Inoltre, ai sensi dell'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che *"...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresi i relativi oneri/obblazioni."*

✓ Vincoli od oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. E, precisamente:

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 530,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.055,36

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Da tabella condominiale si evince che i millesimi riferiti all'alloggio sono: 36,772

Le spese condominiali includono le spese di proprietà, le spese per l'illuminazione e la manutenzione generale oltre alle spese ripartite a millesimi relative alla fornitura di acqua potabile.

Nel corso dell'anno 2024 è stata approvata la sostituzione dell'impianto citofonico condominiale, per un importo complessivo di circa 3.200,00 euro. Tuttavia, l'appartamento non è stato collegato al nuovo impianto a causa della mancata partecipazione alla relativa spesa condominiale.

Il costo per il collegamento al nuovo impianto citofonico, inclusa l'installazione del nuovo apparecchio all'interno dell'alloggio, ammonta a circa 250,00 euro che saranno a carico del nuovo proprietario.

Ad oggi, le spese condominiali insolute comunicate dall'Amministratore di Condominio sono pari ad euro 1.300,00, come indicato in sede di perizia e di cui si è tenuto conto per la stima dell'immobile staggito.

*** ** *

L'aggiudicatario potrà, a ogni modo e se del caso, avvalersi delle disposizioni di cui al comma 5, art. 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i., nonché delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.

Per tutto quanto sopra, nonché per completezza, si rimanda, in ogni caso, alla perizia dell'ing. Michele Lorenzetti del 13.01.2026 che si intende qui integralmente richiamata e trascritta e di cui è necessario prendere attentamente visione per partecipare alla presente vendita.

Gli immobili, 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" **vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, anche in relazione alla Legge n.47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi dell'articolo 46 T.U. D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi

o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** – che deve intendersi qui per intero richiamata e descritta - e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a carico del quale sono posti anche gli oneri fiscali.

*** ** ** *

L'immobile risulta occupato da persone e cose.

Pertanto, l'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, potrà esercitare la facoltà ex art. 560 decimo comma c.p.c. di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli art. 605 e seguenti c.p.c. a spese della procedura, **con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste in capo all'aggiudicatario.**

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- a) il gestore della vendita telematica sia la Società Edicom Finance s.r.l. – denominata ora **GRUPPO EDICOM S.P.A. -;**
- b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito **www.garavirtuale.it;**

- c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE OFFERTE

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

- ognuno, tranne il debitore, 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.

II. DIVIETO DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TRAMITE MERO PRESENTATORE

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.

III. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.

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’offerente dovrà coincidere con il presentatore, e nel caso di plurimi offerenti con uno degli stessi, nel rispetto della vigente normativa (art. 579 c.p.c. e art. 12, comma 4, D.M. 32/2015).

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta 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 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. **(Si precisa che 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, ponendola all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale la procedura è iscritta, nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo PEC: rosangela.santosuosso@ordineavvocativercelli.eu.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non o non comunicati ai sensi dell’art.15, primo comma, D.M. n.32 del 2015, l’offerta si intende depositata nel

momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

IV. TERMINE PER LA PRESENTAZIONE

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, **inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

V. NATURA DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e **dovrà riportare A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. il numero o altro dato identificativo del lotto;
4. il referente della procedura;
5. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
6. le complete generalità dell'offerente e il codice fiscale (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) o della Partita Iva;

7. il prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore a più di un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita**, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
8. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a **90 giorni dalla data di aggiudicazione**.

L'offerente può indicare un termine più breve – **al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria** – 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.

9. l'importo versato a titolo di cauzione;
10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
12. 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 ricevere le comunicazioni previste.
13. il referente della procedura
14. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati, **SEMPRE A PENA DI INAMMISSIBILITA'**:

- 1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");
- 5) 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**.

Dovranno anche essere allegati:

- 6) **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.;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **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;

- 10) 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.

VIII. ALTRI DOCUMENTI E INFORMAZIONI

All'offerta **dovranno essere inoltre allegati:**

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- 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 decimo 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'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

IX. INEFFICACIA DELL'OFFERTA.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi indicati.

X. CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva RGE 108/2025, lotto unico, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente IBAN

IT93D0503422600000000016568

con conto corrente **intestato a "Proc. Es. Imm. n. 108/2025 R.G.E."** e in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

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

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

XI. PAGAMENTO DEL BOLLO

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. 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"*.

XII. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

XIII. ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il **portale www.garavirtuale.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.garavirtuale.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.**

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e 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.

La gara avrà, quindi, inizio subito dopo l'apertura delle offerte e il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.

XIV. DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione **all'unico offerente**.

Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; **in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenziali.**

In caso di pluralità di offerte:

nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla 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), con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte allo stesso prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi 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.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona

sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni con data d'inizio il **21 OTTOBRE 2026 alle ore 12.00**

(coincidente con la data d'udienza di cui sopra) e **termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato il 26 OTTOBRE 2026 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 nell'ultimo periodo del prolungamento di quindici minuti.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.garavirtuale.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà a effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.garavirtuale.it 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.

XV. AGGIUDICAZIONE

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

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. L'aggiudicatario, **entro 90 (novanta) giorni dell'aggiudicazione o nel termine minore indicato nell'offerta**, dovrà versare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento che verranno comunicate dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. Le modalità per il versamento di tali importi verranno indicate dal professionista delegato.

Si ricorda che il termine per il deposito delle somme indicate dal professionista delegato è di 90 giorni, salvo diversa indicazione da parte dell'aggiudicatario in sede di offerta, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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

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

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 criminosi e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà

all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio entro il termine del saldo prezzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 585 c.p.c., così come integrato dal D.Lgs. 164/2024 – c.d. “Correttivo Cartabia”.

La medesima dichiarazione, pervenuta entro il termine di cui al predetto articolo, verrà altresì allegata e prodotta unitamente alla bozza del decreto di trasferimento. **Il mancato rilascio della predetta dichiarazione entro il termine del saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione con tutte le conseguenze di legge ex art. 587 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.

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.

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

All'incanto potrà partecipare un rappresentante del creditore procedente o di un creditore intervenuto munito di titolo esecutivo.

** ** *

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona

diversa dal custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e a impedire che essi abbiano contatti tra loro. L'immobile potrà essere visionato dagli interessati con l'assistenza del Custode giudiziario nominato dal Giudice, Avv. Rosangela Santosuosso (tel. 0142.690524 – e-mail: info@studiolegalesantosuosso.eu) dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, previa richiesta formulata con le modalità suindicate. Tutta la documentazione potrà essere consultata sui siti Internet: www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, nonché www.casa.it, www.bakeca.it, www.idealista.it e www.subito.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, 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.

Il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita e successive comunicazioni che qui integralmente si richiamano.

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

Casale Monferrato, lì 22.06.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Rosangela Santosuosso