

**Avviso di vendita telematica asincrona
ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c. e 173-quater disp. att. c.p.c.**

R.G.E. n. 109/2024 Tribunale di Vercelli

alla quale è riunita la n. 196/2024 R.G.E. Tribunale di Vercelli

Nella procedura esecutiva promossa da:

BANCO BPM S.p.a (c.f. 09722490969 – p.iva 10537050964), con sede in Milano, piazza

Filippo Meda n. 34

Il sottoscritto avv. Elena Inaudi (c.f. NDILNE69D65B885M) del Foro di Vercelli, con studio in Casale Monferrato (AL), via Della Rovere n. 5 (tel: 0142-452192; fax: 0142-478093, PEC: avvelenainaudi@cnfpec.it) nominato Professionista delegato, in data 16/09/2025 mediante ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annalisa Fanini, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva **n. 109/2024 R.G.E. - Tribunale di Vercelli-Sezione Esecuzioni Immobiliari alla quale è riunita la n. 196/2024 – Tribunale di Vercelli – Sezione Esecuzioni Immobiliari -**

- visto il provvedimento di delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. del G.E. del Tribunale di Vercelli;
- ritenuto necessario fissare la vendita dei beni pignorati;
- visti gli art. 568, 569, 570 e 576 c.p.c., tenuto conto delle modifiche introdotte dalla Legge di conversione n. 132 del 06 agosto 2015 in tema di procedure esecutive, e delle direttive del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli del 10.04.2018 e del 05.07.2018;
- al fine dare corso all'incarico ricevuto, il sottoscritto Professionista Delegato ha acceso, presso l'istituto bancario Unicredit S.p.A. - Agenzia di Casale Monferrato, via Guazzo n. 12, il conto corrente della procedura, sul quale **dovranno affluire le somme versate a titolo di cauzione e saldo prezzo; trattasi del conto corrente numero 000107365850 (IBAN IT68L0200822690000107365850)**
- gestore della vendita telematica **Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a** attraverso il portale www.astetelematiche.it

AVVISA

- che il giorno **VENERDI' 9 GENNAIO 2026** presso lo studio del Professionista Delegato sito in Casale Monferrato (AL), via Della Rovere n. 5, nella tornata d'asta con inizio alle ore 16.00, si procederà all'esperimento di vendita telematica asincrona, con gara tra gli offerenti sul prezzo più alto offerto, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it in un unico lotto, della consistenza immobiliare sotto descritta;
- che il prezzo base per il Lotto Unico, così come descritto in perizia, è stabilito in Euro 92.860,00 (Euro novantaduemilaottocentosessanta/00);
- che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto; **in caso di unica offerta: se l'offerta non è inferiore al 75% del prezzo stabilito, e precisamente Euro 69.645,00 (Euro sessantanovemilaseicentoquarantacinque/00), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- i rilanci (offerte in aumento sull'offerta più alta) non potranno essere inferiori ad Euro 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

DESCRIZIONE DEI BENI

La presente procedura esecutiva immobiliare interessa il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un complesso immobiliare costituito da:

Bene 1: - Fabbricato civile ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni n.69, piano T-1

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 895 (ex mappale 201), composto da un corpo di fabbrica, aventi cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da due lati, edificato su due piani fuori terra, collegato da scala interna.

Il complesso immobiliare è situato in zona periferica all'abitato del Comune di Rosignano Monferrato, in frazione Castagnoni, a circa 3,00 Km dal centro del paese.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni n. 69

- **Catasto Fabbricati:** F. 11, Part. 895, Sub 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 260 mq, Rendita € 357,9, Piano T-1

- **Catasto Terreni:** F.11, Part. 895, Ente Urbano, Superficie 00 06 01 mq

Non sussiste corrispondenza catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Bene 2: Unità collabente ubicata a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni n. 69, piano T-1.

Trattasi di complesso immobiliare insistente sul mappale 894 (derivante dall'accorpamento di due fabbricati rurali, ex mappali 43 e 44), composto da un unico corpo di fabbrica, avente cortile pertinenziale, costruito presumibilmente fine anni '800 inizio '900, libero da tre lati, edificato su due piani fuori terra. L'edificio risulta in rovina, quasi totalmente crollato e in totale stato di abbandono, fatiscente e con danni strutturali significativi. Per questo motivo è stato catastalmente censito al Catasto Fabbricati in categoria F/2 in data 14.11.2000 in quanto è stato considerato fabbricato in stato di crollo.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni n. 69, Piano T-1

- **Catasto Fabbricati:** F. 11, Part. 894, Categoria F/2, Piano T-1

- **Catasto Terreni :** F. 11, Part.894, Ente Urbano, Superficie 00 17 85 mq
Sussiste corrispondenza catastale

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

L'attuale situazione edilizia risulta regolare.

Bene n. 3: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T.

Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a incolto sterile.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato

(AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 265, Qualità incolto - sterile, Superficie 00 07 40 mq

Sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 4: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 935, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie 00 07 20 mq, Reddito dominicale € 7,81, Reddito agrario € 4,65.

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 5: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 42, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie 00 33 89 mq, Reddito dominicale € 36,76, Reddito agrario € 21,88

Non sussiste corrispondenza catastale La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 6: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 45, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie 01 56 28 mq, Reddito dominicale € 169,49, Reddito agrario € 100,89

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 7: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 931, Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 00 38 68 mq, Reddito domenicale € 25,97 Reddito agrario € 25,97

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 8: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a vigneto.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 933, Qualità vigneto, Classe 1, Superficie 00 42 16 mq, Reddito domenicale € 45,73 Reddito agrario € 27,22

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 9: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a seminativo.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 48 Qualità seminativo, Classe 1, Superficie 00 03 87 mq, Reddito domenicale € 2,6, Reddito agrario € 2,6

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

Bene n. 10: Terreno ubicato a Rosignano Monferrato (AL) – Cascina Castagnoni, piano T. Trattasi di terreno agricolo a giacitura inclinata, apparentemente in stato di abbandono ricoperta

da vegetazione a crescita spontanea di varietà diverse, destinato catastalmente a prato.

Dati catastali: per la piena proprietà per la quota di 1/1 in Comune di Rosignano Monferrato (AL) Cascina Castagnoni, Piano T

- **Catasto Terreni** : F. 11, Part. 199, Qualità prato, Classe 1, Superficie 00 10 70 mq, Reddito domenicale € 6,08, Reddito agrario € 5,25.

Non sussiste corrispondenza catastale

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE.

Il bene risulta libero da persone e cose.

OSSERVAZIONI PROFESSIONISTA DELEGATO

I beni pignorati risultano più puntualmente descritti nella relazione di stima depositata in data 19/02/2024 nonché in quella integrativa depositata in data 16/09/2025 redatte dal Geom. Andrea Zatti - nominato dal Giudice dell'Esecuzione in data 16/08/2024, con accettazione dell'incarico in data 09.09.2024 - consultabile dall'offerente/partecipante sul PORTALE delle **Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, sui siti internet, **www.tribunale.vercelli.it**, **www.astegiudiziarie.it**, **www.asteanunci.it** - che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale anche per quanto concerne l'accertamento circa la conformità catastale degli immobili nonché alla conformità degli immobili alle norme sull'edilizia che vengono venduti **nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, secondo quanto meglio indicato in detta perizia. 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).

FISSA

termine agli interessati sino alle **ore 12.00 del giorno non festivo precedente la vendita, ovvero GIOVEDÌ 8 GENNAIO 2026** per il deposito di offerte, ai sensi dell'articolo 571 del Codice di Procedura Civile, con le modalità di seguito descritte.

A norma dell'art. 591-bis, comma 5, c.p.c., si specifica che tutte le attività previste sono eseguite dal Professionista delegato.

L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista delegato, presso il proprio studio.

CONDIZIONI DI VENDITA DEI CESPITI PIGNORATI:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dallo stimatore, da intendersi qui, per intero, richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni)
- la vendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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 previste per la vendita, 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 esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità cd. asincrona, secondo le modalità indicate nel presente avviso.

Il gestore della vendita telematica è Società Aste Giudiziarie in Linea S.p.a., attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it; il referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è lo scrivente Professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

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

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. 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 del Gestore incaricato. 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.

13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, 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 avvelenainaudi@cnfpec.it.

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.

IV. Termine per la presentazione.

L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato nell'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.

A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. 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;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
10. 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;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. Documenti da allegare all'offerta.

A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

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;

inoltre

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 (salvo 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 la costituzione della società, 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 deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l’elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell’art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Vercelli.

Nell’offerta dev’essere indicato l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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. 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 sopra 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 n. 109/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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 DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

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.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal sottoscritto 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 del Gestore incaricato accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura.

A tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In tal caso il Professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **In tal caso il**

Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.500,00, trattandosi di immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00.

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

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

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni con individuazione nel presente avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato, **quindi a decorrere dal 9 GENNAIO 2026 con scadenza il 6° giorno successivo ore 12,00 ovvero il 14 GENNAIO 2026 ore 12:00, termine ultimo per la formulazione delle 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 www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore incaricato www.astetelematiche.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.

Nel caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), come nel caso di specie, il sottoscritto Professionista Delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale dovrà essere versato sul conto corrente intestato alla procedura.

AGGIUDICAZIONE

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione.**

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

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

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

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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

Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma

dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al Professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento.

Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.

Si avvisano gli offerenti che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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 attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 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 a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

PRECISA CHE

il versamento del saldo prezzo - nella misura indicata dal professionista delegato - (secondo quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385) dovrà effettuarsi entro 90 giorni dall'aggiudicazione, o termine inferiore indicato in offerta, direttamente all'Istituto mutuante a concorrenza del credito garantito per capitale, accessori e spese determinato autonomamente dall'Istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione (in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese). L'eventuale residuo su conto corrente della procedura con bonifico bancario. **In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..**

L'aggiudicatario, qualora non già residente nel Comune di Vercelli, dovrà ivi eleggere domicilio.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Delegato avv. Elena Inaudi presso il proprio studio in Casale Monferrato via Della Rovere n. 5 (**telefono: 0142-452192, fax: 0142-478093 ed email: elena.inaudi@libero.it**) cui è possibile rivolgersi per informazioni il lunedì previo appuntamento.

Maggiori informazioni sono comunque reperibili sui siti www.astegiudiziarie.it o www.asteannunci.it.

Per eventuali visite agli immobili oggetto di vendita contattare tramite il portale <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> il custode (che dovrà dare preavviso al debitore di almeno 24 ore).

Si può altresì ricevere supporto tecnico ed assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, mediante i seguenti contatti:

- numero verde: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20147
- email: assistenza@astetelematiche.it

Casale Monferrato, li 03/11/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Inaudi