

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA

Settimo esperimento

ESECUZIONE N. 117/2018

Il professionista delegato Avv. Maurizio Meda,
letta l'ordinanza di vendita del 5 marzo 2019; vista la revoca del primo esperimento di vendita forzata già fissato al 10 gennaio 2020 a causa dell'omesso versamento del fondo spese a carico del creditore procedente; vista la revoca del secondo esperimento di vendita forzata già fissato al 3 luglio 2020 a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19; viste le vendite deserte del 3 marzo 2021 e del 17 settembre 2021; vista la nuova ordinanza di vendita del 27 aprile 2022; vista la vendita del 3 luglio 2024 per la quale è intervenuta la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio; vista la vendita deserta del 23 gennaio 2025 e del 29 maggio 2025; vista l'ordinanza del 30 luglio 2025; visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **28 novembre 2025 alle ore 15,30** presso il proprio studio in Casale Monferrato (Al), Via Roma n. 116, e tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it" si terrà la **vendita telematica asincrona** del bene immobile di cui al Lotto Unico, meglio descritto in ogni sua parte nella relazione di stima in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n. 35 del 26/02/2015, per quanto applicabile.

LOTTO UNICO – Piena proprietà di immobile ubicato in **Comune di Pontestura (Al), Via Luigi Raffaldi n. 26**, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontestura, Sezione Urbana QUA, come segue: **fabbricato di civile abitazione**: foglio 1, mappale 210, sub. 3 – graffato al foglio 1, mappale 214, sub. 1, categoria A/2, piano TE-1°, classe 1, vani 12, rendita catastale € 898,64 (originato

dall'immobile riportato al foglio 1, mappale 210 sub 1 e foglio 1 mappale 214, cui è stato accorpato il mappale 209); locale autorimessa: foglio 1, mappale 210, sub. 2, categoria C/6, classe 2, piano TE, mq 19, rendita € 42,19. Confini: lato ovest con strada privata appartenente ad altra proprietà, gravata da servitù di passaggio con accesso carraio in favore dei civici 23 e 25; restanti lati con fabbricati o porzioni di fabbricato nonché aree esterne appartenenti ad altre proprietà.

Trattasi di due fabbricati di civile abitazione unifamiliari, contigui tra loro ed indipendenti ma rappresentati al Catasto Fabbricati in un'unica unità immobiliare con le caratteristiche dell'abitazione bifamiliare, nonché di un basso fabbricato accessorio utilizzato come rimessa e deposito, con aree esterne di pertinenza attrezzate a verde ed in parte pavimentate, accessibili attraverso servitù di passaggio esistente su altra proprietà, da unico ingresso carraio e pedonale. Il primo dei fabbricati d'abitazione sopra indicati – ad oggi in stato di completo abbandono – presenta, lungo le murature perimetrali, notevoli lesioni strutturali conseguenti ai continui e lenti assestamenti del terreno sottostante (le quali stanno progressivamente avanzando così da dar luogo ad una situazione statica preoccupante) nonché un pessimo stato di conservazione dell'intonaco di facciata e del manto di copertura. Detta porzione di fabbricato risulta così composta: al piano terra, ingresso–disimpegno con vano scala d'accesso al piano superiore, bagno, cucina e tinello; al piano primo, tre camere (assente la cantina). Risulta assente l'impianto di riscaldamento: l'apporto termico è fornito da stufa a pellet (piano primo) e da camino (piano terra). Il secondo dei fabbricati d'abitazione sopra richiamati ad oggi risulta irrimediabilmente compromesso ed a rischio crollo a causa delle gravi lesioni sussistenti lungo le murature perimetrali e delle infiltrazioni idriche, che potrebbero determinare il cedimento della copertura. Lo stesso risulta così composto: al piano terra, ingresso/disimpegno, angolo cucina e

camera con bagno; al piano primo, due camere, disimpegno ed angolo wc. Da ultimo, i locali ubicati nel basso fabbricato accessorio prospiciente i fabbricati destinati ad abitazione – accessibili direttamente dal cortile esterno ed adibiti a rimessa nonché deposito – si presentano gravemente danneggiati ed a rischio crollo, con compromissione della stabilità e del godimento dei medesimi. L'immobile sopra descritto risulta sprovvisto di certificato energetico/Ape nonché di dichiarazione di conformità di impianto elettrico, impianto termico ed impianto idrico.

Diversamente da quanto indicato nella relazione stima a firma dell'esperto, Geom. Valerio Biletta, depositata in data 11/01/2019, **l'immobile di cui sopra risulta ad oggi libero da persone e/o cose.**

MODALITA' DELLA VENDITA

LOTTO UNICO:

Prezzo base: € 12.656,25.

Offerta minima: € 9.492,19 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: € 250,00.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona, secondo le disposizioni seguenti.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Atteso che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che **il gestore della vendita telematica** sia la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., che **il portale** del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it e che **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato, la partecipazione alla vendita dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni:

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto per legge – dovranno formulare le loro offerte irrevocabili di acquisto **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.astetelematiche.it (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale vendite pubbliche" ([http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione Offerta telematica PVP.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf))).

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente all'udienza di vendita telematica e sopra già indicata, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui è generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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, co. 5 D.M. 32/15.

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, co. 4 e dell'art. 13 D.M.32/15, 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 operativa una volta eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, co. 4 D.M. 32/15).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informatici 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: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail info@pec.studiolegalemeda.it.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici 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 è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario ove pende la procedura **con anno e numero di ruolo generale** della procedura nonché **numero** o altro dato identificativo **del lotto**;

- l'indicazione **del referente della procedura** che è il sottoscritto Professionista Delegato nonché **della data e l'ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- le **complete generalità del soggetto offerente** (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio); l'indicazione del **codice fiscale** (qualora il soggetto offerente risieda all'estero e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, così come previsto dall'art. 12 c. 2 D.M. 32/15) o della **partita Iva**; se l'offerente è coniugato, dovrà, altresì, essere indicato il **regime patrimoniale** della famiglia (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.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il **certificato di C.C.I.A.A.** in corso di validità dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (tale **autorizzazione del Giudice Tutelare dovrà essere allegata all'offerta**); se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (tale **autorizzazione del Giudice Tutelare dovrà essere allegata all'offerta**).

L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c...

In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, **depositando originale della procura speciale notarile**, ovvero **copia** autentica **della procura generale, rilasciate in** data non successiva alla vendita stessa.

L'offerta dovrà inoltre indicare:

- 1) il lotto ed i dati identificativi del bene (dati catastali e indirizzo) per il quale è stata proposta l'offerta;
- 2) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore ad 1/4 del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di efficacia dell'offerta medesima; il termine e le modalità di versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (detto

termine non potrà essere inferiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della miglior offerta).

L'offerente dovrà dichiarare residenza o eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

L'offerta dovrà altresì contenere: l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità dell'offerta:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;
- **la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;**
- la richiesta di agevolazioni fiscali, c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" (tale dichiarazione può essere depositata anche successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo);
- 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 saldo prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), da cui risultino i poteri ovvero la procura l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente dovrà, altresì, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come prevista dall'art. 585 c.p.c..

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 **presso Unicredit S.p.A., Filiale di Casale Monferrato, Via Guazzo n.**

12, IBAN: IT 85 S 02008 22690 000105583188.

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 117/2018 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 Delegato non riscontri l'accredito delle somme secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ex 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 <https://pst.giustizia.it> tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

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

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

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è fissato per il giorno **28 novembre 2025 ore 15,30** e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata ovvero sulla casella di posta elettronica certificata 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 Delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- 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 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.; **in tal caso il Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed 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 con aggiudicazione in favore del miglior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente. Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestante, delle forme, 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 base, il bene oggetto dell'esecuzione verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. In tal caso, il Delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione ed agli adempimenti conseguenziali.

Il 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 Delegato. 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 durata della gara è fissata in giorni 6 (sei) con inizio dal 28 novembre 2025 alle ore 15,30 subito dopo l'apertura dell'udienza e la verifica della regolarità delle offerte **e termine al 4 dicembre 2025 alle ore 12,00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del termine di presentazione, 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 www.astetelematiche.it sarà visibile al Delegato ed a tutti i partecipanti l'elenco delle offerte in aumento; il 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 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 certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il 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, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario, sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratta la cauzione già versata) nonché l'importo delle spese necessarie al trasferimento del bene (che gli saranno comunicati dal Delegato entro giorni 10 dall'aggiudicazione e che includono imposte di registro, catastali ed ipotecarie nella misura prevista dalla legge nonché la quota di compenso spettante al Delegato ex art. 2, comma 7, DM n. 227/2015), **entro il termine di 90**

giorni dall'aggiudicazione (detto termine non è soggetto alla sospensione). 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 dovrà, altresì, comunicare, con nota allegata all'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà prevista ex art. 560 c.p.c., comma 8, 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 spese della procedura, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e segg., con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Se il prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il Delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato da tale 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 cpc.

Entro giorni 3 (tre) dall'aggiudicazione il Delegato provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione nonché di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del Gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.

Entro giorni 5 (cinque) dall'aggiudicazione, il Delegato dovrà, altresì, provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto di eventuali oneri bancari); la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico da effettuarsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Dell'avvenuta aggiudicazione il Delegato dovrà, altresì, dare notizia tramite PEC al Custode Giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine

di liberazione, tenuto conto di quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 8, c.p.c..

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quali gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

PRECISA CHE

Ove l'immobile si è aggravato da ipoteca iscritta a garanzia di un credito fondiario il versamento del saldo prezzo (secondo quanto previsto dall'art. 41 del D. Lgs. 01/08/1993 n. 385) dovrà effettuarsi entro 90 giorni dall'aggiudicazione, 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 dovrà essere invece versato sul conto corrente della procedura con assegni circolari non trasferibili intestati come sopra o con bonifico bancario. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione verrà confiscata, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2021 n. 380, nonché ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, con ogni diritto, azione, usufrutto, servitù attiva e passiva e pesi inerenti. Eventuali differenze di misure o di stato 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, né 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 degli 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.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata e descritta nella perizia redatta dallo stimatore agli atti della presente procedura, la quale deve intendersi ivi integralmente richiamata e trascritta e che del presente avviso costituisce parte integrante e sostanziale.

Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal 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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali). Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque soma 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 Delegato.

Il presente avviso unitamente alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita del Giudice dell'Esecuzione saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.vercelli.giustizia.it, www.asteanunci.it nonché sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it tramite il sistema "Rete Aste Real Estate". Gli interessati all'acquisto hanno diritto di visionare i beni immobili oggetto del presente avviso di vendita entro 15 giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che deve essere formulata tramite 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 ed impedire che essi abbiano contatti tra di loro.

Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che, a norma degli artt. 571 e s.s. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal **Professionista Delegato nominato, Avv. Maurizio Meda**, presso il suo studio in Casale Monferrato (Al), Via Roma n. 116, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e custode giudiziario (telefono 0142 457633, fax 0142 457633, e-mail: info@studiolegalemeda.it).

Maggiori informazioni sono comunque reperibili sul sito www.astegiudiziarie.it.

Casale Monferrato, addì 3 settembre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Maurizio Meda