



STUDIO LEGALE CAPRA

Avv. Carlo Capra

via Paolo Onorato Vigliani n° 36

Casale Monferrato (15033), AL

tel. e fax: 0142 456061

segreteria@studiolegalecapra.it

avvemanuelecapra@puntopec.it

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE N° 123/2023 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'avvocato Delegato Carlo Capra,
nella procedura esecutiva in epigrafe, vista l'ordinanza pronunciata dal G.E. in data 01.12.2023 con cui il sottoscritto veniva nominato custode del compendio pignorato e l'ordinanza datata 09.04.2024 che gli delegava altresì le operazioni di vendita;
vista l'ordinanza in data 28.09.2025 che autorizzava l'esperimento di nuovi tentativi di vendita con ribasso come per legge
visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Per la piena proprietà in capo agli esecutati

LOTTO UNICO

- Abitazione ad uso civile in Mombello Monferrato (AL) superficie commerciale totale di 552 mq. Su due piani + piano sottostrada con circa 8320 mq di area cortilizia ed a parte un'altra costruzione, 68 mq circa di vani fatiscenti di costruzione ante 1967 composta per la parte ristrutturata di disimpegno, cucina, servizio, 2 camere, 2 magazzini/cantine a p.t., 3 camere + servizi a primo piano + un fienile da ristrutturare e sottotetto, balcone e terrazza coperta lungo lato sud, dehor a p.t. ampio magazzino a lato nord ovest, n.3 cantine a piano sottostrada lato sud, dotata di ingresso e portico da via Madonna 9, descritta al NCEU del Comune di Mombello Monferrato (AL) come segue:

- a) Foglio 7 n.213 -categoria A/2- Classe 1-consistenza:7,5 vani Rendita €309,87 via Madonna n.9.piano T-1
- b) Foglio 7 n.38 sub 2 -categoria A/4- Classe 1-consistenza:3 vani -superficie catastale totale 80 mq. Rendita €72,82 via Madonna n.11
- c) Foglio 7 n.38 sub.3 -categoria A/4- Classe 1-consistenza:1,5 vani-superficie catastale totale 34 mq-Rendita €36,41 via Madonna n.9.piano S-1

- d) Foglio 7 n.38 sub 4 -categoria A/4- Classe 1-consistenza:2 vani -superficie. catastale totale 57 mq Rendita €.48,55 via Madonna n.11.piano T-
- e) Foglio 7 n.38 sub.5 -categoria A/4- Classe 1-consistenza:1,5 vani superficie. catastale totale 38 mq Rendita €.36,41 via Madonna n.11.piano 1

Fanno parte del compendio anche due terreni così descritti:

- f) Terreno Foglio 7 n.37 – qualità incolto produttivo- Classe U- superficie. 06 are 12 ca -reddito dominicale €.0,06 Reddito agrario €.0,03:
- g) Terreno Foglio 7 n.126 – qualità incolto produttivo- Classe U- superficie. 06 are 24 ca -reddito dominicale €.0,06 Reddito agrario €.0,03:

Menzioni urbanistiche, irregolarità edilizie e/o catastali

Il fabbricato è di costruzione non recente e non sono reperite informazioni in merito a licenze edilizie o permessi di costruire presso il Comune di Mombello Monferrato in quanto immobile realizzato prima del settembre 1967.

Manca l'Attestato di Certificazione Energetica ed il CTU evidenzia che l'attestazione non è necessaria ai fini della procedura esecutiva mentre risulta obbligatoria nel caso di futura successiva compravendita o locazione segnalando che il costo previsto sarà di circa euro 300,00 (trecento)

Gli impianti elettrici sono funzionanti ed a norma solo in alcuni locali. Il condizionamento invernale è assicurato solo nel soggiorno con una stufa a pellet e nel bagno con un ventilconvettore, le altre stanze non sono dotate di elementi riscaldanti.

Le costruzioni presentano difformità ed abusi edilizi e non sono urbanisticamente regolari,

Le particelle F.7 n.38 sub,4 e sub 5 sono state accorpate alla part. F.7 n 217 e ne costituiscono parte integrante. Gli attuali proprietari ed esecutati avrebbero dovuto effettuare la fusione delle particelle suddette entro sei mesi dalla data di acquisto del compendio immobiliare, come riportato nell'atto notarile di acquisto ma l'operazione non è mai stata effettuata.

Oltre al cambiamento di destinazione d'uso dei vani della part, F.7 sub 4 esiste al di sotto del soggiorno, quindi a piano interrato, un ampio vano non denunciato a catasto che occorre regolarizzare.

Sono stati realizzati senza autorizzazione un dehor sul lato sud, la perimetrazione e trasformazione in deposito della tettoia sul lato nord-ovest, la terrazza coperta e la sua scala di accesso.

All'interno vengono segnalate dal CTU opere abusive come il nuovo bagno a p.t. ed il suo disimpegno, alcune aperture esterne quali l'apertura che porta alla cucina del portico coperto ed una finestra a p.t. trasformata in porta finestra che dal terrazzo coperto porta nel soggiorno e l'apertura su questo di una nuova finestra. Le vecchie planimetrie catastali indicano che esisteva una scala che dal portico coperto saliva al 1 piano. Tale scala è stata demolita. Inoltre al 1 piano esiste un balconcino non registrato a catasto che quindi costituisce nuova costruzione.

I costi previsti per una completa regolarizzazione edilizia ed urbanistica comportano per sanatoria e diritti di segreteria un importo di circa 3500 euro + il rilievo completo di tutto il complesso effettuato da tecnico abilitato al costo previsto di € .2.300,00. Inoltre dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale al costo previsto di € .1500,00 compreso l'onorario del tecnico incaricato.

Stato e titolo d'occupazione

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano interamente occupati dagli esecutati a titolo abitativo.

Servitù, censo, livello, usi civici

L'immobile individuato a F.7 n 213 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale più un piano interrato sotto strada. L'ingresso avviene da antistante cortile affacciato su via Madonna attraverso cancello in ferro battuto. A p.t. sono dislocati n.5 vani + ripostiglio e da tale piano si diparte una ripida scala che porta ai vani superiori. A 1 piano sono disposte n.2 camere con servizio igienico oltre ad una stanza che funge da ripostiglio +una porzione di sottotetto inagibile ed un vano descritto a catasto come granaio. Nella zona retrostante del fabbricato lato sud-ovest sono dislocati altri tre vani di cui il primo ed il secondo denunciati al NCEU come F.7 n.38 sub.3 mentre il terzo vano non è presente a catasto poiché non denunciato. Una terrazza coperta che si affaccia sull'area verde posteriore, sovrastante il vano non denunciato, è raggiungibile attraverso una scala esterna a gradini di legno oltre ad un secondo balcone. Sull'area è presente anche una tettoia che nella planimetria di cui a F 7 n. 38 sub. 2 risulta aperta mentre è stata chiusa dagli esecutati con due portoni in listellato di legno, dotata di illuminazione interna ed utilizzata come locale di deposito. Sul sedime del compendio insistono anche dei bassi fabbricati fatiscenti, registrati a F.7 n.38 sub.2 consistenti in un portico e due camere in totale stato di abbandono.

Le risultanze dalla CTU non evidenziano servitù gravanti sui beni pignorati, né vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

REGIME FISCALE

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

MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita verrà effettuata in via telematica con modalità cd. “asincrona” nei termini, alle condizioni e con le modalità di seguito indicate:

LOTTO UNICO

PREZZO STABILITO: Euro: Euro 44.119,88

OFFERTA MINIMA: Euro 33.089,91

RILANCIO MINIMO: Euro 1.300,00

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per il loro esame, mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

DATA E LUOGO DELL’ESAME DELLE OFFERTE il giorno **13 maggio 2026** alle ore **15,00** tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

DATA E LUOGO DELL’EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: l’eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità c.d. “asincrona” con inizio in data **13 maggio 2026** subito dopo l’apertura delle buste telematiche e la verifica dell’ammissibilità delle offerte, e termine alle **ore 12,00 del 19 maggio 2026**

L’OFFERTA D’ACQUISTO

Deposito dell’offerta

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.astetelematiche.it. Il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

L'offerta con i documenti allegati, indicati nel prosieguo, dovrà essere inviata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacert.it del Ministero della Giustizia e si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail: avvcarlocapra@puntopec.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.

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica potrà 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) e non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

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.

Contenuto dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- l'indicazione del Professionista Delegato e del Giudice dell'Esecuzione,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- le complete generalità dell'offerente comprensive di 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 della partita IVA:
 - nell'ipotesi di offerente persona fisica coniugata, 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.);
 - il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta
 - l'indicazione del prezzo offerto tenuto conto che non potrà in ogni caso essere inferiore all'"offerta minima" indicata nel paragrafo relativo alle modalità di vendita, a pena di inefficacia;
 - il termine e il modo del versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, tenuto conto che detto termine non potrà essere comunque superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta;

- l'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta;
 - 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 a tali incombenze.
 - l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. poste che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni successive gli potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
 - l'importo versato a titolo di cauzione con espressa indicazione della data, dell'orario, del numero di CRO del bonifico effettuato per il relativo versamento e del codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma;
 - 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 fissa o mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata in bollo, attualmente pari ad € 16,00, da pagarsi in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, 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".

Allegati all'offerta

All'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:

- se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e, se 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);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);
- 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;

- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 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;
- 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;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

La 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 sul conto corrente bancario acceso presso Banca del Piemonte s.p.a. Agenzia di Casale Monferrato – IBAN: IT13 1030 4822 6000 0000 0091411, intestato a: "Esecuzione immobiliare n. 123 del 2023" con causale "Proc. Esecutiva n. 123 del 2023 , lotto unico _ versamento cauzione". Il versamento 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. La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da questi utilizzato per il versamento della cauzione.

Efficacia dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esame delle offerte

All'udienza per l'esame delle offerte nella data e nell'ora sopra indicate saranno aperte tramite il portale www.astetelematiche.it le buste telematiche contenenti le offerte e si procederà al loro esame.

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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità e l'ammissibilità delle offerte formulate;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- procederà eventualmente alla gara;

Si precisa che 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 ed eventuale gara

- in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali; Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- in caso di pluralità di offerte: gli offerenti verranno invitati ad effettuare la gara sull'offerta più alta. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente

l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In mancanza di adesioni alla gara si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente; 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 delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta) e, a parità di condizioni, all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

In caso di adesioni alla gara, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio all'esito della verifica delle offerte, durerà 6 (sei) giorni e terminerà alle ore 12,00 del giorno di scadenza come meglio specificato in precedenza. 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 la gara o per il prolungamento della gara senza offerte in aumento, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

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 con la precisazione che tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita e 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

All'esito dell'esame dell'unica offerta presentata o alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione dei beni.

L'aggiudicatario dovrà depositare entro 90 giorni dall'aggiudicazione il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, con le modalità che gli verranno indicate dal Professionista Delegato nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., 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;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione ritenuta a titolo di multa, risultasse comunque inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) al più tardi in seguito all'aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario potrà esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura. Qualora tale facoltà sia esercitata con istanza successiva alla pronuncia del decreto di trasferimento, la liberazione avverrà a cura del Custode ma le relative spese saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

LE CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (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 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. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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 in Casale Monferrato, Via O. Vigliani n° 36 (tel. 0142 456061), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

Casale Monferrato, li 12.02.2026

L'avv. Delegato Carlo Capra