

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2024
AVVISO DI VENDITA

con modalità telematica asincrona

L'Avv. Giuseppe Piovera, con studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, pec giuseppe.piovera@ordineavvocativercelli.eu delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita, giusta *Ordinanza con autorizzazione alla vendita e delega ex art. 591 bis cpc* del 25/9/2025, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini - dato atto che l'asta fissata per il giorno 16/1/2026 al prezzo base di € 69.600,00 per il lotto unico è andata deserta; - rilevato che occorre stabilire il **secondo** esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **16 aprile 2026** alle ore 12,00 presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL) Via Roma n. 54, si procederà all'esperimento di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del seguente compendio immobiliare, descritto nella relazione di stima 22/7/2025 del nominato Esperto Stimatore Arch. Corradino Germana, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO così costituito:

Appartamento dotato di sua cantina di pertinenza - ubicato a Vercelli (VC) - **via Aosta n. 11**, piano III (ultimo)

L'appartamento oggetto della Procedura è sito nel Condominio "Rosso", in via Aosta al civico 11 in Vercelli. Il Condominio, certo di buona fattura, giusta Licenza Edilizia del 1953, presenta le caratteristiche di un edificio realizzato con un certo grado di attenzione e architettonicamente si presenta con stile modernista, collocato all'angolo tra la via Aosta e la via Aldo Maria Scalise; presenta al piano terreno e fronte strada un rivestimento in piastrelloni cementizi simil opus incertum e il resto degli elementi in aggetto rivestiti in piastrellone lisce di colore grigio/beige. Il fabbricato necessita esternamente di importanti interventi manutentivi, in particolare lungo i balconi, ed in copertura ma in generale si presenta dotato di una sua dignità formale. L'ingresso al vano scala condominiale avviene attraverso la via Aosta da una grande porta con telaio in ferro e vetro. Il vano scala di pregevole fattura presenta un rivestimento parziale in mosaico bianco e gradini lapidei (probabilmente granito). Risulta dotato di ascensore di recente installazione. Il vano scala risulta piuttosto luminoso grazie a finestre in vetrocemento. L'appartamento oggetto di procedura è collocato al piano terzo del condominio sopra citato. La via Aosta è una traversa di corso Fiume appena fuori dalla cerchia dei Viali che delimita il centro storico della città. Il compendio in esecuzione è costituito da appartamento sito al piano III (ultimo) e sua cantina di pertinenza. Si veda la perizia 22/7/2025 dell'Esperto Stimatore.

*L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di Proprietà** (quota 1/1).*

CONFINI

L'appartamento, sito al piano III (ultimo) del Condominio "Rosso", confina a ovest con la via Scalise, a Nord con altra UIU, a est con il vano scala condominiale e con il cortile comune ed

a sud con il passaggio biciclette. La cantina confina a ovest con la via Scalise, a nord con altra uiu ad est con l'androne condominiale ed a sud con altra UIU. Nell'atto di provenienza si legge: "(...) lotto distinto con il numero 10 dell'elencazione condominiale, con annessa cantina distinta con il numero 2 sita al piano sotterraneo.

*

DATI CATASTALI

Al catasto Fabbricati

- Fg. 85, Part. 45, Sub. 13, Categoria A2, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 97, rendita euro 721,75, piano 3;

- Fg. 85, Part. 45, Sub. 14, Categoria C2, Classe 1, consistenza 7, superficie catastale mq 9, rendita euro 9,04, piano S1.

Corrispondenza catastale

E' stata aggiornata la planimetria catastale in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi in pianta, in particolare circa il servizio igienico ed il disimpegno di distribuzione. Piccole imperfezioni possono essere dovute all'arredo dei locali che non ha permesso un rilievo di precisione. Il subalterno 10 è stato soppresso costituendo i sub. 13 (appartamento) e 14 (cantina). Si vedano le ulteriori precisazioni contenute nella perizia 22/7/2025 dell'Esperto Stimatore Arch Corradino Germana.

*

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale del Condominio "Rosso", in cui trova collocazione l'appartamento oggetto della procedura, risulta discreto ma necessitare importanti interventi su copertura e facciate.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dall'esecutato.

*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a Vercelli il 04/05/1998 Reg. gen. 3276 - Reg. part. 363 Quota: 1/1 Importo: € 113.620,52 Capitale: € 56.810,26 Interessi: € 7,50 Note: Si precisa che le cifre riportate in atto sono in lire qui riportate in euro (dividendo l'importo per 1936,27).

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Iscritto a Novara il 20/12/2017 Reg. gen. 9526 - Reg. part. 1054 Quota: 1/1. Importo: € 113.620,52 Capitale: € 56.810,26. Rogante: Notaio ## Data: 16/04/1998 N° repertorio: 11864 N° raccolta: 2650

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO** - Trascritto a Napoli il 13/06/2018 Reg. gen. 4658 - Reg. part. 3708 Quota: 1/2.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Trascritto a Vercelli il 13/08/2024 Reg. gen. 7464 - Reg. part. 5993 Quota: 1/1.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in cui trova collocazione l'appartamento oggetto della procedura ricade tra *"le case su strada e le palazzine"* di cui all'art. 18 nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Vercelli. L'area è in Classe II ovvero ricompresa tra le aree a moderata pericolosità geomorfologica.

*

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto di provenienza si legge: *"Ai fini della legge 47/85 parte venditrice mi dichiara, sotto la propria personale responsabilità e previa ammonizione sulle conseguenze cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci e/o reticenti, che l'intero fabbricato di cui quanto venduto fa parte è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data nessuna modifica richiedente provvedimenti autorizzativi è stata eseguita in detto immobile, che in esso non sono state realizzate opere soggette a sanatoria e che il medesimo non ha subito alcun provvedimento sanzionatorio."*

E' stato eseguito accesso agli atti presso l'archivio comunale della Città di Vercelli, dove sono stati reperiti:

- Licenza di costruzione (vista la domanda in data 02/12/1953) del 16/12/1953;
- Licenza di uso delle opere in c.a. del 18/11/1954;
- Certificato di abitabilità (esclusi i piani cantina) del 26/08/1955.

In base alla perizia dell'Esperto stimatore si ravvisano alcune difformità realizzative (si desume per tipologia di tipo 'originarie') relativamente a:

- balconi verso il cortile interno che nelle tavole grafiche erano afferenti ad una sola porta finestra e che invece risultano più estesi, estendendosi davanti anche alla finestra di altro locale;
- dimensione-estensione del vano scala di distribuzione interna (regolarmente indicato invece a catasto nel 1957 a ulteriore conferma della realizzazione originale);
- h appartamento, 307 cm (fatta eccezione per la parte controsoffittata), dove invece nelle tavole grafiche era indicato 330 cm (lordo da estradosso a estradosso).

Circa l'appartamento, rispetto al progetto presentato in comune si ravvisano oltre alle differenze afferenti al Condominio alcune differenze distributive legate all'estensione del vano scala comune e alla diversa distribuzione interna (tramezze non più esistenti o realizzate in difformità).

Inoltre, è presente una tettoia e una parete di parte di veranda, da rimuovere sul balcone lato cortile interno che comunque non è identificata in nessun elaborato.

Non risulta coerenza neanche tra planimetria catastale (che fa riferimento comunque alla realizzazione essendo datata 28/04/1957) e planimetria comunale.

Dunque la sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato, permette di verificare come la sagoma dell'unità non corrisponde fedelmente a quanto assentito con i titoli edilizi.

Per comprendere se la situazione generatasi riguarda opere per le quali è possibile invocare il deposito dello stato legittimo, occorre verificare il rispetto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art 34-bis del DPR 380/01.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'appartamento potrà avvenire mediante CILA tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 2011 e s.m.i. in quanto riconducibili a manutenzione straordinaria. E' possibile indicare i costi relativi alla regolarizzazione dell'appartamento, così quantificabili in via orientativa, a livello di sanzione, l'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. riporta al comma 5. *"La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro."*

Oltre alla presentazione della pratica edilizia a cura di tecnico abilitato e i diritti di segreteria per euro circa 100,00 (cifra cautelativa, non conoscendo la data di presentazione della pratica ed essendo suscettibili di modificazione). Si veda la perizia 22/7/2025 redatta dallo Stimatore.

*

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di provenienza del 16/04/1998 rep. N. 11863, trascritto il 04/05/1998 ai nn. 3275/2647 si legge: *"(...) Unitamente alla suddetta unità immobiliare vengono trasferiti per la quota di 82/1000 (ottantadue millesimi), tutti i corrispondenti diritti che per la legge, uso o destinazione sono comuni a tutti i condomini."*

Sono riportate le seguenti informazioni relativamente al Condominio:

- le unità immobiliari residenziali costituenti il condominio sono 12; - le autorimesse sono 12; i millesimi di proprietà dell'alloggio oggetto di esecuzione (privo di autorimessa ma dotato di cantina) sono 82; - alla data del 11 luglio 2025 le spese condominiali non pagate risultano pari ad € 6.618,00, di cui per la gestione in corso € 6.217,06 e per la gestione precedente € 400,94.

*

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

PREZZO BASE: **€ 52.200,00** (euro cinquantaduemiladuecento).

OFFERTA MINIMA: sono considerate valide le offerte inferiori **fino ad un ¼ rispetto al prezzo sopra stabilito.**

OFFERTA IN AUMENTO: sull'offerta più alta nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: **€ 1.300,00** (euro milletrecento)

DATA E LUOGO DELLA VENDITA TELEMATICA: il giorno **16/04/2026** alle ore **12,00** e ss. presso lo studio del professionista delegato in Casale Monf.to (AL) via Roma n. 54.

*

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia 22/7/2025 redatta dallo stimatore Arch Corradino Germana (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 all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 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 i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, 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.

B) 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 a 1/4 rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

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

D) 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).

E) la vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

- **il gestore della vendita telematica** sia la Società Aste Giudiziarie in linea s.p.a. attraverso il portale del gestore della vendita telematica: www.astetelematiche.it;
- **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

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

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, 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 indicata dal professionista delegato nell'avviso.

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**;
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.

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, comma 10, 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.

*

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 al Tribunale di Vercelli – E.I. **143/2024**, IBAN **IT31B0608544840000001002124** presso Banca di Asti Filiale di Trino (VC); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. R.G.E. 143/2024, lotto n. 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 profes-

sionista 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 necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti 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 deliberazione 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: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; **€ 1.300,00 per**

immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni, dal **16/04/2026** (data di inizio coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al **22/04/2026** (data di scadenza) e terminerà alle **ore 12:00** di tale ultimo giorno, 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 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 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

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 professionista delegato.

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

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 dlgs 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

*

Il professionista delegato, già nominato custode giudiziario in sostituzione del debitore, in questa sua qualità ha l'incarico fra l'altro:

- di fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (per esempio tramite e-mail), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta; la richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode; il custode dovrà attenersi nell'individuazione delle concrete modalità di visita dell'immobile alle seguenti indicazioni ed orari:

- le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi dalle ore 9:00 alle 19:00;
- il custode deve dare un preavviso al debitore esecutato di almeno ventiquattro ore;
- la disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli



interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

Ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Giuseppe Piovera, tel. 0142.461450, email: pioveragiuseppe@gmail.com pec giusep-pe.piovera@ordineavvocativercelli.eu

Casale Monferrato, 26/01/2026

Avv. Giuseppe Piovera

