

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita telematica asincrona ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Stefania Di Pietro del Foro di Vercelli, c.f. DPTSFN74A63D643O, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del 07.07.2026 dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., nella **procedura esecutiva immobiliare n. 145/2025 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **17 DICEMBRE 2026 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa 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 26 febbraio 2015, n. 32.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, comma 10 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 cpc, 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.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA

RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO composto da dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

BENE N° 1 – Appartamento ubicato a Cigliano (VC) – Corso Gabriele D'Annunzio 155, interno 4

Alloggio a piano primo e secondo (sottotetto) in fabbricato di civile abitazione, accessibile da corte comune e scala esterna che conduce a ballatoio ad uso esclusivo.

E' composto da:

a piano primo: soggiorno-cucina con ingresso passante, una camera, un ripostiglio, un bagno; altezza utile interna di m 2.66, superficie lorda pari a circa 77 mq; accesso da ballatoio ad uso esclusivo, superficie di circa 9 mq, con all'estremità nord-ovest un piccolo locale tecnico che ospita la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Nel soggiorno è presente un caminetto, sulla parete nord è addossata la scala interna che conduce al piano superiore.

a piano secondo (sottotetto): due locali non abitabili considerata l'altezza utile interna, e un bagno, ricavato con lavori che non risultano autorizzati nè accatastati (agli atti è dichiarato come sottotetto non abitato); altezza media utile interna di m 2.10 (altezza minima m 1.45 e altezza max in corrispondenza del colmo m 2.80), superficie lorda complessiva pari a circa 66 mq. E' presente una loggia sul fronte verso cortile di superficie circa 5 mq.

Il fabbricato è in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ha ingresso comune con cancello metallico da piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

Il fabbricato si trova a circa 600 m in linea d'aria dal centro storico di Cigliano, ove si trovano tutti i servizi principali.

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Autorimessa a piano terreno in basso fabbricato posto nelle immediate vicinanze del fabbricato principale che ospita gli alloggi a piano terra e primo.

L'accesso è da corte comune, l'altezza utile interna è di m 2.85, la superficie lorda è di circa 16 mq, la superficie netta di circa 14 mq; il portone di ingresso è metallico di tipo basculante.

Si trova in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, ed è accessibile da corte comune, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso.

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Posto auto scoperto in zona periferica sud-ovest dell'abitato di Cigliano, accessibile da corte

comune, a ridosso di recinzione in muratura di cemento, con ingresso da cancello metallico su piccolo slargo inghiaiato cui si accede da via Tonello, via secondaria che si innesta su Corso D'Annunzio, strada principale a medio traffico veicolare che si diparte dal centro di Cigliano per uscire in direzione sud-ovest e confluire sulla S.P. 11 in direzione Rondissone e Chivasso. La superficie (dato catastale) è di circa 15 mq.

* * *

Il compendio pignorato risulta identificato come segue al Catasto Fabbricati del Comune di Cigliano (VC)

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4

- foglio 7, p.lla 437, sub 10, cat. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, piano 1-2;

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

- foglio 7, p.lla 437, sub 15, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, piano T;

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

- foglio 7, p.lla 437, sub 20, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, piano T;

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Andrea Romoli, datata 22.05.2026, che qui integralmente si richiama.

* * *

Confini

Il terreno su cui sorgono i fabbricati, distinto alla particella 437 del Fg. 7, confina: a Nord particella 966 del Fg. 7, a Est particella 882 del Fg. 7, a Sud via Tonello, a Ovest particelle 436, 1013, 898 del Fg. 7.

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4

Confini alloggio: a Nord particella 966 del Fg. 7, a Est altra u.i.u. sub. 11 della particella 437, a Sud vuoto su cortile comune sub. 7 della particella 437, a Ovest particella 436 del Fg. 7.

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Confini autorimessa: a Nord altra u.i.u. sub. 14 della particella 437, a Est particella 882 del Fg. 7, a Sud altra u.i.u. sub. 16 della particella 437, a Ovest cortile comune sub. 7 della particella 437.

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Confini posto auto scoperto: a Nord altra u.i.u. sub. 19 della particella 437, a Est e a Sud cortile comune sub. 7 della particella 437, a Ovest particella 436 del Fg. 7.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Andrea Romoli, datata 22.05.2026, che qui integralmente si richiama.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: a piano primo, modeste differenze nelle partizioni e presenza di un piccolo locale centrale termica sul balcone; a piano sottotetto presenza di partizioni che definiscono due vani e un bagno.

Stante le difformità rilevate, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. VC0024144 del 21.05.2026, con la quale è stata aggiornata la distribuzione interna e la consistenza in vani dell'alloggio.

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati sono quelli derivanti dalla variazione eseguita il 21/05/2026 dal sottoscritto Esperto geom. Andrea Romoli. [In precedenza i beni erano individuati al Foglio 7 particella 437 sub. 10, cat. A/3 classe 2 consistenza 3.5 vani, piani 1-2].

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Si sono rilevate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale agli atti: la lunghezza effettiva è di m 5.00 contro i m 4.30 rilevabili graficamente sulla scheda; inoltre è presente una finestra alta (luce) sulla parete di fondo, non riportata sulla scheda.

Stante la difformità rilevata, si è resa necessaria variazione catastale, eseguita con pratica Docfa n. VC0024143 del 21.05.2026, per esatta rappresentazione grafica e correzione della consistenza (superficie dichiarata).

I dati identificativi del Catasto Fabbricati sopra riportati sono quelli derivanti dalla variazione eseguita il 21/05/2026 dal sottoscritto Esperto geom. Andrea Romoli. [In precedenza i beni erano individuati al Foglio 7 particella 437 sub. 15, cat. C/6 classe 3 consistenza 10 mq, piano T].

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali al momento del pignoramento.

Il posto auto è delimitato da semplici strisce verniciate sulla pavimentazione in autobloccanti del cortile comune.

Precisazioni

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

L'accesso ai beni per il sopralluogo di verifica è stato eseguito in data 11/03/2026, unitamente al Custode dei beni **** Omissis ****.

Stato conservativo

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4

Le condizioni manutentive risultano buone per tutti gli elementi edilizi e per le finiture

dell'alloggio (pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, serramenti esterni ed interni).

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Le condizioni manutentive risultano sufficienti per tutti gli elementi edilizi dell'autorimessa (pavimentazione, intonaco e tinteggiatura, portone metallico di ingresso).

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Le condizioni manutentive della pavimentazione cortile che ospita il posto auto risultano sufficienti.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Andrea Romoli, datata 22.05.2026, che qui integralmente si richiama.

Regolarità edilizia:

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155, interno 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Presso l'Archivio Edile del Comune di Cigliano sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 72/99 del 09.08.1999 per ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione in Corso d'Annunzio 103;
- Permesso di Costruire n. 63/03 del 16.12.2003 per variante in corso d'opera alla C.E. 72/99;
- DIA n. 55/04 del 13.04.2004 per realizzazione di accessi carraio e pedonale;
- DIA n. 182/04 prot. 12449 del 14.12.2004 per variante finale alla Pratica Edilizia 63/03.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato agli ultimi titoli edilizi autorizzativi (Permesso di Costruire n. 63/03 e DIA n. 182/04).

Con l'ausilio del rilievo effettuato, si sono riscontrate le seguenti difformità:

PIANO PRIMO: alcune modeste differenze nelle partizioni interne e nelle dimensioni dei vani; profondità di manica leggermente inferiore; lunghezza totale interna leggermente maggiore; altezza interna m 2.66 anziché 2.70 (comunque entro la tolleranza del 2%); dimensioni delle finestre inferiori rispetto a quanto dichiarato, con conseguente mancato rispetto dei rapporti aeroilluminanti per soggiorno e bagno; non esiste la finestra su parete adiacente la scala interna; presenza di piccolo locale tecnico (caldaia) sul balcone, non dichiarato nel progetto, con macchina esterna per condizionamento appesa alla parete.

PIANO SECONDO (sottotetto usufruibile ma non abitabile): profondità di manica leggermente inferiore; lunghezza totale interna leggermente maggiore; è stato realizzato un bagno non autorizzato con tramezze e impianto idrico sanitario; dimensioni delle finestre inferiori rispetto a quanto dichiarato; presenza di n. 3 lucernari a tetto non dichiarati nel progetto; non è presente uno dei due pilastri interni in corrispondenza della linea di colmo.

BENE N° 2 - Garage ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato agli ultimi titoli edilizi autorizzativi (Permesso di Costruire n. 63/03 e DIA n. 182/04).

Si sono riscontrate le seguenti difformità: diverse dimensioni interne LxP 297x470 cm reali contro 280x430 cm di progetto; altezza utile interna m 2.85 contro m 2.70 di progetto; presenza di finestra alta su parete di fondo non indicata in progetto.

BENE N° 3 - Posto auto ubicato a Cigliano (VC) - Corso Gabriele d'Annunzio 155

Trattandosi di semplice posto auto scoperto in area cortilizia comune, non necessita di alcuna autorizzazione edilizia.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Andrea Romoli, datata 22.05.2026, che qui integralmente si richiama.

* * *

Come si evince dall'elaborato peritale redatto dal Geom. Andrea Romoli, datato 22.05.2026, che qui integralmente si richiama, il valore complessivo attribuito agli immobili è stato di € 88.584,00 .

A detto valore sono stati applicati i seguenti deprezzamenti:

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica: Pratica edilizia SCIA in sanatoria: € 2.000,00 + 5% oneri previdenziali + IVA 22%= € 2.562,00;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica: sanzione per sanatoria € 516,00 + diritti segreteria € 100,00= € 616,00;
- Oneri per smantellamento bagno a piano sottotetto, posa di aspiratore nel bagno piano primo, sostituzione pannelli ciechi con vetrate nel serramento dell'ingresso principale a piano primo € 4.000,00;
- Pratica di variazione catastale € 300,00 + 5% oneri previdenziali + IVA 22% e € 70,00 per spese scheda catastale= € 454,00;
- Oneri per reperimento certificazioni e dichiarazioni conformità necessari per ottenere l'agibilità € 300,00;
- Spese tecniche per Segnalazione Certificata di Agibilità: € 700,00 + 5% oneri previdenziali + IVA 22%= € 896,00.

Pertanto il valore finale di stima è pari ad € 79.756,00

* * *

Stato di occupazione: L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

Oneri condominiali: L'immobile pignorato non risulta inserito all'interno di un fabbricato condominiale e pertanto non è gravato dalla ripartizione di spese relative a parti comuni.

* * *

Prezzo base: € 79.756,00 (Euro settantanovemilasettecentocinquantesi/00)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 59.817,00 (Euro cinquantanovemilaottocentodiciassette/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.300,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

TRATTASI DI PROCEDURA IN CUI VIGE L'APPLICAZIONE DELL'ART. 41 TUB

* * *

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma

dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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".

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 16.12.2026**, antecedente a quello della udienza di vendita telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

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.

2) 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).

3) **Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica** dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al numero 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: stefania.dipietro@ordineavvocativercelli.eu;

4) **Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art.15, primo comma, D.M. n. 32/2015**, 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 d'acquisto è irrevocabile e deve riportare a pena di inammissibilità:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società, sarà necessario produrre copia del documento (ad esempio il certificato della C.C.I.A.A.) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente; se l'offerta è presentata da più persone, sarà necessario produrre 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;

- **l'offerta potrà essere anche 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, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa**;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non 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**). 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;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e 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'offerente dovrà dichiarare residenza ed 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 delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

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

- 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;

- 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");

- 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 di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;

- 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;

- 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;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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;

- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

* * *

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva n. 145/2025 R.G.E. – al seguente IBAN**

IT93 A 06230 22601 000047060280; tale importo sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 145/2025 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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".

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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente 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.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica tra gli

offerenti 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. 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.**

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 17.12.2026 al 22.12.2026 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma www.astetelematiche.it l'offerta recante il prezzo maggiore e 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. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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 mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Inoltre, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità

civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, sulle informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n.231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

*** **

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv. Stefania Di Pietro, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15 (e-mail: stefania.dipietro@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita attraverso i social media Marketing "Facebook" e

“Instagram” su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;

- realizzazione del Virtual Tour 360° per tutti i beni in vendita e pubblicazione del Virtual Tour 360° su www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it;

- inserimento del lotto in vendita sulla cd “Vetrina Immobiliare Permanente” accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano “LA STAMPA” edizione Vercelli, solo ed esclusivamente ove espressamente richiesto e autorizzato dal creditore procedente.

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

Casale Monferrato, lì 01.10.2026

Il Professionista Delegato

avv. Stefania Di Pietro