

TRIBUNALE DI VERCELLI

R.G.Es. n° 152/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

in MODALITA' TELEMATICA (ASINCRONA)

Data vendita (inizio gara): 29 aprile 2026, ore 09,30

Scadenza della eventuale gara: 05 maggio 2026, ore 12,00.

Espropriazione immobiliare promossa da:
ISEO SPV s.r.l. (con DOVALUE spa)

Il Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Oscar Altavilla,
letta l'ordinanza di vendita e di delega,
visti gli artt. 570 e ss. cod.proc.civ.,

avvisa

che con ordinanze in data 19 novembre 2024 e 11 novembre 2025 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infradescritto ed alle condizioni che seguono;

l- che conseguentemente il Professionista Delegato sottoscritto, visto l'esito infruttuoso dei precedenti esperimenti di vendita, ha disposto per il giorno **29 aprile 2026, alle ore 09,30** nel proprio Studio in Casale Monferrato, piazza San Francesco n. 7, la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** degli immobili infradescritti e per il prezzo infraindicato:

Lotto Unico
Descrizione.

In Livorno Ferraris (VC) - Via Antonia Anino n.18.

Fabbricato di civile abitazione di tipo indipendente con annessa corte, edificato a due piani fuori terra. Il piano terreno è composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e disimpegno; al primo piano due camere, ripostiglio, bagno e disimpegno oltre a balconata prospiciente la corte.

Autorimessa doppia, autorimessa singola e tre locali deposito posti nel cortile pertinenziale del fabbricato residenziale.

Cortile comune.

Identificazione catastale:

1-quantto al fabbricato civile: Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 4, Categoria A3, Classe U, Consistenza 8,5, Superficie catastale 228 mq, Rendita € 504,84;

2-quantto all'autorimessa doppia: Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 5, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 25; Superficie catastale 28 mq; Rendita € 49,06;

3-quantto all'autorimessa singola: Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 9, Categoria C6, Classe 2, Consistenza 16; Superficie catastale 17 mq; Rendita € 31,40;

4- quantto ai tre locali deposito:

Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 6, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 14, Superficie catastale 16 mq; Rendita € 18,08;

Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 7, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 18, Superficie catastale 21 mq; Rendita € 23,24;

-Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 8, Categoria C2, Classe 2, Consistenza 14, Superficie catastale 16 mq; Rendita € 18,08;

5-quanto al cortile comune: Catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 443, Sub. 3, Categoria E.

Gli immobili sono identificati al Catasto Terreni al Fg. 63, Part. 443, Qualità Ente Urbano.

Il compendio viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1) per l'intero.

Confini (dati tratti dalla relazione 16/09/2024 - da qui in poi semplicemente "Perizia" - del Geom. Matteo Daffara, Esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione)

Gli immobili nel loro complesso confinano, con riferimento alla mappa catasto terreni, con: - a nord con altra proprietà Fg.63 part.441; - a est con altra proprietà Fg.63 part. 444; - a sud con altra proprietà Fg.63 part.455; - a ovest con fosso.

La vendita non è soggetta ad i.v.a..

Prezzo base: Euro 40.964,00

Offerta minima che può essere accettata: Euro 30.723,00

Eventuali offerte in aumento (gara): Euro 1.000,00.

Stato di occupazione

Il compendio è libero da persone, in apparente stato di abbandono ed occupato da mobilio e suppellettili di vario genere.

In sede di presentazione dell'offerta di cui infra -con nota ad essa allegata- ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente può esercitare la facoltà di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento vengano attuati dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss del cod.proc.civ., a spese della Procedura; in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Stato dei luoghi, situazione catastale, edilizia ed urbanistica.

(Informazioni tratte dalla "Perizia" e qui, per quanto non riportato, integralmente richiamata).

Il corpo di fabbrica principale è di remota costruzione.

Il compendio versa in discrete condizioni di manutenzione.

In alcuni punti del compendio sono state rilevate tracce di umidità.

Con riguardo al corpo di fabbrica principale non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale.

Le difformità consistono in: - ampliamento del bagno a discapito dell'adiacente disimpegno a piano terra; - demolizione del ripostiglio nel soggiorno a piano terra; - apertura di una finestra nel locale lavanderia a piano terra; - al primo piano nella camera posta ad ovest è stata chiusa la porta di collegamento con il locale adiacente ed aperta un'altra porta verso il disimpegno, stesso discorso per la camera posta ad est; - al primo piano nella camera a sud c'è una sola finestra e non due.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria attraverso la procedura DocFa con costi stimabili in € 500,00.

Con riguardo al deposito Particella 443 sub 7 , tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione parziale di tavolato interno regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

Con riguardo al garage Particella 443 sub 9 , tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione di muro divisorio regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

Con riguardo al deposito Particella 443 sub 8, tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale si rileva una difformità consistente nella demolizione parziale di muro divisorio regolarizzabile mediante presentazione di procedura DocFa con costi stimabili in € 300,00.

La costruzione del corpo di fabbrica principale 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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune di Livorno Ferraris sono stati messi a disposizione dello scrivente [ndr: l'Esperto stimatore] i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.35/95 del 16/05/1995 per sistemazione interna dei locali e realizzazione di n.2 servizi igienici;
- D.I.A. in sanatoria prot.n.281 del 15/01/2009 per modifiche interne su fabbricato residenziale;
- Permesso di costruire in sanatoria n.08/09 del 02/03/2009 per realizzazione e ampliamenti di bassi fabbricati;
- C.I.L. n.141/2012 per realizzazione di impianto fotovoltaico (istanza non disponibile presso l'archivio del Comune come da comunicazione ricevuta il 30/04/2024 (allegata alla Perizia).

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alle licenze edilizie vi sono difformità, come di seguito esposto:

- nel locale deposito censito al sub.7 il tavolato interno risulta essere stato demolito parzialmente;
- nel locale autorimessa censito al sub.9 il muro divisorio con l'unità adiacente è stato demolito;
- nell'abitazione censita al sub.4, a piano terra, è stato ampliato il bagno a discapito dell'adiacente disimpegno, è stato demolito il ripostiglio nel soggiorno e costruito un muretto basso, nel locale lavanderia esterno è stata aperta una finestra e andrà rimosso il sanitario, mentre al primo piano nella camera posta ad ovest è stata chiusa la porta di collegamento con il locale adiacente ed aperta un'altra porta verso il disimpegno, stesso discorso per la camera posta ad est;
- nell'ambiente, al primo piano, identificato come ripostiglio non è stata aperta una finestra, come previsto nella D.I.A., per garantire i rapporti aeroilluminanti.

Le suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria con costi stimabili in € 1.250,00 quale compenso tecnico e € 1.000,00 quale sanzione amministrativa.

Il P.R.G. vigente del Comune di Livorno Ferraris inquadra gli immobili in argomenti in zona TESSUTO URBANO - PRIMA ESPANSIONE PERIFERICA - TC1. Per il resto si richiama quanto specificato nella Perizia (pag. 33).

Modalità della vendita telematica asincrona.

Il Gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie Inlinea spa attraverso il Portale **www.astetelematiche.it**.

Il Referente della Procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sottoscritto.

Modalità e termine di presentazione delle offerte e di versamento della cauzione.

Non sarà ammessa ad offrire la Parte debitrice intestataria del bene.

L'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti nel rispetto della normativa vigente.

L'offerente può presentare l'offerta anche a mezzo di procuratore speciale, munito di procura notarile.

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".

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), nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del Professionista delegato sottoscritto e qui in calce indicato.

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. 32/2015 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.

Per la trasmissione dell'offerta non sarà possibile avvalersi di un mero presentatore. E' 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.

L'offerta deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

Gli Avvocati possono fare offerte per persone da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. .

In tale caso, nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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.

In mancanza l'Avvocato sarà ritenuto egli stesso aggiudicatario.

Se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata 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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica -pena l'inefficacia dell'offerta- 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.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Contenuto dell'offerta.

L'offerta dovrà riportare (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti) a pena di inefficacia le seguenti indicazioni:

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la Procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della Procedura;
- l'indicazione del Referente della Procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza); l'indicazione del codice fiscale dell'offerente (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 il numero di partita IVA ove posseduta;
- lo stato civile dell'offerente (all'offerta dovrà essere allegato il certificato dello stato civile); se l'offerente è coniugato dovranno comunque essere indicati il regime patrimoniale con il coniuge ed i corrispondenti dati di quest'ultimo (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod.civ.);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile;
- il numero del Lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/ i quale/i viene presentata l'offerta;
- il prezzo offerto ed il termine per l'eventuale versamento del saldo, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ;
- l'importo versato a titolo di cauzione (che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta).

-In caso di offerta presentata per conto e nome di una Società o di una persona giuridica, la specifica indicazione della ragione sociale o della denominazione sociale della Società o della persona giuridica e le generalità complete di chi presenta l'offerta (avendo i poteri per farlo); dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

-In caso di offerta in nome e per conto di un Minore, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori del Minore o dal genitore autorizzato a presentarla in via esclusiva) copia del documento di identità e della tessera del codice fiscale del Minore e del/dei Soggetto/i che sottoscrive/ono l'offerta nonché copia del decreto di autorizzazione del Giudice.

-In caso di offerta in nome e/o per conto di un Soggetto sottoposto a tutela od a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno, essa dovrà essere presentata dal tutore o dal curatore o dall'amministratore di sostegno (ove richiesto nel relativo provvedimento), oltre che dal Soggetto sottoposto a curatela o beneficiario di amministrazione di sostegno (ove previsto nel relativo provvedimento), previa autorizzazione del Giudice, copia autentica della quale dovrà essere allegata unitamente a copia del provvedimento di nomina;

dovranno inoltre essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dei Soggetti che presentano l'offerta e dei Soggetti per i quali l'offerta è presentata.

Documenti da allegare all'offerta.

A pena di inammissibilità dell'offerta dovranno essere allegati (oltre ai documenti indicati in relazione ai singoli casi di cui sopra):

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale, anche del Coniuge in regime di comunione dei beni (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- dichiarazione del Coniuge in regime di comunione dei beni ai sensi dell'art. 179 codice civile;
- 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 (avvocato);
- **la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente della Procedura dell'importo della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico;**
- l'eventuale richiesta di voler fruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" o di quelle relative al "prezzo-valore" (ove ne ricorrano i presupposti) oppure delle altre agevolazioni fiscali cui si abbia in ipotesi diritto;
- 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.

All'offerta deve inoltre essere allegata la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli (art. 582 cod.proc.civ.); in mancanza, le notificazioni e comunicazioni all'offerente potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli.

Inefficacia dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- perviene oltre il termine sopra stabilito;
- è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base stabilito in questo avviso;
- l'offerente non presta la cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

= =

Ove, al momento dell'aggiudicazione, risulti azionato un credito derivante da mutuo fondiario ed il creditore fondiario abbia formulato richiesta ex art. 41 D.Lgs 1 settembre 1993 n. 385 ("Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia") l'aggiudicatario – se non intende subentrare nel contratto di finanziamento in corso assumendosi gli obblighi relativi- ai sensi del detto art. 41 dovrà versare direttamente all'Istituto di credito fondiario, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla data di

aggiudicazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese.

A tal fine l'Istituto di credito fondiario dovrà depositare una nota riepilogativa del credito, con le modalità del versamento, entro il termine di quindici giorni antecedenti il termine per il saldo del residuo prezzo; l'eventuale residuo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, nel medesimo termine, sul conto corrente intestato alla Procedura.

==

Ai fini di cui sopra si indicano le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla Procedura:

N°Rap.16120 intestato a : P.E.152/2023 FON.SP.OPERAZ.DELEGATE

IBAN: IT80-H-05034-22600-000000016120

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare la cauzione nell'importo e con la modalità suindicata, cioè esclusivamente tramite bonifico bancario sul suindicato conto corrente bancario intestato alla Procedura.

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

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.152/2023 R.G.E., lotto UNICO versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve inoltre 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 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 e modalità della vendita telematica.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale del suindicato Gestore incaricato.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data ed 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 suindicato Gestore accedendo alla stessa con le credenziali

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

- 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;

Deliberazione sulle offerte.

In tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

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

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopraindicato (od agli importi sopraindicati in relazione ai singoli Lotti).

Il Professionista delegato-Referente della Procedura 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.

Eventuale gara

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni.

La data di inizio coincide con la data dell'udienza di cui sopra; la data di scadenza è quindi fissata nel giorno e nell'ora come indicati in epigrafe (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 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 levando verbale.

Il residuo prezzo (detratto quindi l'importo per cauzione già versato) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista delegato comunicherà all'Aggiudicatario) dovranno essere versati entro il termine massimo di 90 (novanta)

giorni (**termine entro il quale l'accredito delle somme deve aver luogo**) dall'aggiudicazione

-quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione: mediante deposito nel conto corrente della Procedura, utilizzando l'Iban sopraindicato;

-quanto al fondo per le spese di trasferimento: a mezzo di deposito su altro conto corrente della Procedura le cui coordinate verranno comunicate dal Professionista Delegato.

Il tutto salvo quanto sopra specificato circa l'ipotesi in cui sia azionato un credito fondiario.

In caso di mancato versamento entro il termine sopra indicato l'Aggiudicatario provvisorio sarà dichiarato decaduto e la cauzione sarà trattenuta dalla Procedura.

Qualunque somma versata sarà imputata prima a 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 e tempestiva comunicazione al Delegato.

Antiriciclaggio.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'Aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007 n. 231 (in attuazione della Diretiva 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).

Pubblicità.

Il presente avviso di vendita sarà:

- pubblicato (unitamente all'ordinanza di vendita) sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia;

- pubblicato sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it (sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della Procedura, comprese fotografie e planimetrie).

Annuncio di vendita sarà pubblicato anche, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

Disposizioni comuni.

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni delle vendite e le attività successive ad esse sono regolate dall'ordinanza di vendita e di delega, agli atti della procedura, da intendersi qui integralmente richiamate.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

-il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella suindicata "Perizia" che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alle

sue eventuali integrazioni, anche con specifico riguardo alle indicazioni relative alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile;

-in ogni caso, l'Aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti:

--avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modificazioni ed integrazioni), tra cui l'art. 40, 6° comma (*"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*);

-- avvalersi delle disposizioni di cui al d.p.r.6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), art. 46 comma 5° (*"Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*).

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 (in caso di immobile in condominio) - 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.

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

Custode dell'immobile è il Professionista Delegato sottoscritto.

Tutte le altre attività inerenti la vendita, che devono essere compiute davanti al Giudice dell'esecuzione o presso la cancelleria del Tribunale, od a cura del Giudice o del Cancelliere, sono svolte dal Professionista delegato presso il suo Studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto in questo avviso si richiamano le norme di legge in materia.

=====

Maggiori informazioni -su immobile/i pignorato/i, meccanismi giuridici di funzionamento della vendita forzata, visite dirette all'/agli immobile/i- potranno essere richieste, da chiunque ne abbia interesse, al Professionista delegato-Custode Avv.Oscar Altavilla, piazza San Francesco n.7, Casale Monferrato (tel e fax: 0142781212; e.mail: st.legalealtavilla@libero.it; pec.: avvoscaraltavilla@cnfpec.it; a tal fine

potrà essere concordato un appuntamento presso lo Studio del Delegato nelle ore pomeridiane dal Lunedì al Venerdì, con eccezione dei giorni festivi.

Le richieste di visita degli immobili devono essere formulate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (dandone comunicazione, anche telefonica, al Sottoscritto).

Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00.

Siti internet ove reperire informazioni: www.astegiudiziarie.it , www.asteanunci.it e www.tribunale.vercelli.it.

Al primo piano del Palazzo di Giustizia di Vercelli, in Piazza Amedeo IX n. 2 è attivo nelle giornate di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 uno sportello di assistenza al pubblico a supporto delle vendite telematiche al fine di fornire agli interessati tutte le informazioni nonché il supporto tecnico necessario per consentire la partecipazione degli stessi alle vendite telematiche.

Casale Monferrato-Vercelli, lì 12 febbraio 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Oscar Altavilla

DICHIARAZIONE EX ART. 137, COMMA 7, C.P.C.

(in vigore dal 28.2.2023, ex D.Lgs n. 149/202, Legge 197/2022 e D.L. 198/2022)

Il sottoscritto Avv. Oscar Altavilla, **nella sua qualità di Delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare N°152/2023** chiede all'UNEP del Tribunale di Vercelli di procedere alla notifica del retroesteso atto ed all'uopo dichiara che:

-il Sottoscritto richiede la notifica in qualità di Ausiliario del Giudice e non di Procuratore di una Parte del processo, talchè non è munito della procura alle liti che, a mente degli artt. 1, 3-bis comma 5° lett c) e 4 della Legge 21 gennaio 1994 n. 53 e ss.mm.ii. (e dell' art. 137 comma 6° cod.proc.civ. nel testo novellato: "L'avvocato esegue le notificazioni nei casi e con le modalità previste dalla legge") abilita l'Avvocato ad eseguire la notificazione.

Casale Monferrato-Vercelli, lì 12 febbraio 2026.

Il Professionista delegato
Avv. Oscar Altavilla