

**TRIBUNALE DI VERCELLI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2023**  
**AVVISO DI VENDITA**

**con modalità telematica asincrona**

L'Avv. Giuseppe Piovera, con studio in Casale Monferrato Via Roma n. 54, 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 22/7/2025, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.ssa Annalisa Fanini, rilevato che occorre stabilire il **primo** esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **28 novembre 2025** 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 11/6/2025 del nominato Esperto Stimatore geom. Di Bernardo Aldo, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO così costituito:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vercelli (VC) - viale dell'Aeronautica Francis Lombardi, 1, piano 1

In uno stabile degli anni '60 a regime condominiale elevato a n. 6 piani f.t. - zona semiperiferica

APPARTAMENTO residenziale a P1° (ante '67) con finiture originali ma in buono stato manutentivo, di mq 106 calpestabili abitativi (mq 125 lordi), OCCUPATO dal debitore, così composto: ampio ingresso, ampio soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno e n. 3 balconi.

PERTINENZE: annessa cantina al p. seminterrato e piccola autorimessa al civico n.3 dello stesso stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 1, **Categoria A2** - Fg. 45, Part. 1365, Sub. 10, **Categoria C6**.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Si veda la citata Perizia 11/6/2025 dell'Esperto Stimatore.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano occupati dall'esecutato.

CONFINI

le coerenze degli immobili in oggetto, quale LOTTO UNICO, sono le seguenti:

Appartamento a P1° censito NCEU Fg 45 mapp. 1365 sub. 1 (già Fg 505 mapp. 627 sub.4),

- a nord vano scala condominiale e altra proprietà al sub. 16;

- a sud e ad est con il cortile condominiale;

- ad ovest con la via pubblica (viale dell'Aeronautica F.L.).

Cantina a S1°

- a nord cantina di altra proprietà al sub. 14;

- ad ovest corridoio condominiale;

- a sud cantina di altra proprietà al sub. 4;

- ad est con Autorimesse di altra proprietà.

\* Dall'Atto di Assegnazione del 1975 la cantina è sita al "terzo posto a destra del corridoio".

Autorimesse a S1° censita NCEU Fg 45 mapp. 1365 sub. 10 (già Fg 505 mapp. 627 sub.17),

- a nord vano scala condominiale;

- ad est con il cortile condominiale;

- a sud con autorimesse di altra proprietà al sub. 13;

- ad ovest con il corridoio condominiale.

#### DATI CATASTALI

*Al catasto Fabbricati*

- Fg. 45, Part. 1365, Sub. 1, Categoria A2, consistenza vani 7, rendita euro 650,74;

- Fg. 45, Part. 1365, Sub. 10, Categoria C6, consistenza mq 12, rendita euro 39,66.

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, come esposto nella Perizia dell'Esperto Stimatore geom. Di Bernardo Aldo.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### **Trascrizioni**

##### • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a Vercelli il 02/01/2024

Reg. gen. 1 - Reg. part. 1 Quota: 1/2

Formalità a carico dell'acquirente

##### • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto a Vercelli il 13/03/2025

Reg. gen. 2207 - Reg. part. 1811 Quota: 1/1

Formalità a carico dell'acquirente

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- 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.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In base alla perizia dell'Esperto Stimatore, dalle informazioni acquisite dall'amministratore (Geom. Ferdinando D'aniello) del condominio denominato "Aurelia" tra fine luglio 2024 e giugno 2025 risulta (APPARTAMENTO e pertinenze):

- Millesimi di proprietà = 82,88/1000 (ottantadue virgola ottantotto millesimi);
- Millesimi ascensore = 33,34/1000 (trentatré virgola trentaquattro millesimi);
- inesistenza di regolamento di condominio;

- tipo di impianto di riscaldamento: Centralizzato con bollettazione diretta;
- non vi sono particolari spese in vista da parte del condominio;
- non si segnalano insolvenze particolari riguardanti la p. eseguita.

Per quanto riguarda le spese annue delle UUII oggetto di esecuzione, dall'ultimo bilancio preventivo 2024 risultano da versare in 4 rate un ammontare di € 1.047,91.

Si veda la Perizia 11/6/2025 dell'Esperto Stimatore Geom. Di Bernardo Aldo.

\*

#### VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

PREZZO BASE (valore finale di stima in perizia): **€ 70.000,00** (euro settantamila).

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 **28/11/2025** alle ore **12,00** e ss. presso lo studio del professionista delegato in Casale Monferrato, 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 11/6/2025 redatta dallo stimatore Geom. Aldo Dibernardo (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 Edicom Finance s.r.l. – denominata ora GRUPPO EDICOM S.P.A. – attraverso il portale del gestore della vendita telematica:

[www.garavirtuale](http://www.garavirtuale);

- **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, oltretanto 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](mailto: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.

\*

### **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 - procedura ES. IMM. N. **167/2023**; IBAN **IT56T0608544840000001002097** 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. 167/2023, 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*

#### **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*”.

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*

#### **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 professionista 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

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*

#### **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 **28/11/2025** (data di inizio coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al **04/12/2025** e terminerà alle ore 12:00 di tale ultimo giorno.

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 richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

\*

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 o fax), 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](mailto:pioveragiuseppe@gmail.com) pec [giuseppe.piovera@ordineavvocativercelli.eu](mailto:giuseppe.piovera@ordineavvocativercelli.eu)

Casale Monferrato, 04 settembre 2025

Avv. Giuseppe Piovera