

TRIBUNALE DI VERCELLI
AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**N. 40/2024 Reg. Es. Imm.**

Il sottoscritto avv. Anna Cuomo, Professionista delegato alle operazioni di vendita e Custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 40/2024 RGE, letta l'ordinanza di vendita del 15.12.2025, visti gli artt. 490 e 569 e segg. CPC

AVVISA

che il giorno venerdì **8 maggio 2026 alle ore 16.00 presso il proprio Studio in Casale Monferrato (AL), via Goffredo Mameli n. 2/a**, si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, dei seguenti beni immobili (meglio descritti nella relazione di stima, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter Disp. Att. CPC di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32

LOTTO UNICO

- **fabbricato** per la quota di 1/1 di piena proprietà censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Calliano Monferrato al Foglio 5 particella 276** – categoria A/4 – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Rendita Catastale € 252,03
- **ente urbano** per la quota di 1/1 di piena proprietà censito al **Catasto Terreni del Comune di Calliano Monferrato al Foglio 5 particella 276**

Il compendio pignorato è ubicato in Calliano Monferrato, strada Montarsone n. 5, in zona collinare, a sud-est del cento abitato del Comune che dista a circa 1,6 Km. Il compendio pignorato confina: a nord con il Foglio 5 n. 44, a est con il Foglio 5 n. 43, a ovest con strada Montarsone e a sud con il Foglio 5 n. 43.

Il fabbricato è rappresentato da una casa unifamiliare indipendente costituita al piano interrato da una cantina, al piano terreno da quattro vani, un servizio igienico, due locali di sgombero e una tettoia e al primo piano da due camere, due servizi igienici, un balcone, un locale tecnico, due vani definiti sgombero e altri due locali di sgombero.

Parte dei locali non risultano completati e non sono quindi fruibili. L'intero immobile non risulta agibile, con lavori di sistemazione e manutenzione non terminati e da completare per rendere funzionale il bene.

Il fabbricato dispone di un'area destinata a area libera/giardino incolto e non curato, in parte delimitata da una recinzione dotata di cancello carraio e di un cancelletto pedonale. L'Esperto ha segnalato che sarà necessario individuare il perimetro della particella catastale di riferimento e che la particella 276 sulla quale insiste il fabbricato non è completamente delimitata nella sua conformazione geometrico-catastale.

Il piano interrato è costituito da una cantina. Una parte di essa non è agibile per la presenza di un muro di altezza di m. 1,95 circa.

Il piano terreno risulta parzialmente sistemato, mentre il primo piano non risulta completato e pertanto non è agibile né fruibile.

I serramenti interni, ove presenti, sono di natura, costituzione e geometria semplice; quelli esterni verso la facciata principale del fabbricato sono di recente realizzazione, in legno verniciato, con doppi vetri e persiane in legno, mentre gli altri serramenti esterni sono in condizione di manutenzione molto insufficiente. Su alcune aperture sono presenti inferriate di semplice configurazione geometrica.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a servizio dei vari ambienti interni dovranno essere controllati e verificati e sottoposti ad una revisione generale.

Il fabbricato dispone anche di un impianto fotovoltaico. Anche tale impianto dovrà essere controllato e verificato. Dovranno essere, altresì, verificate le varie certificazioni agli atti della CILA SUPERBONUS unitamente alla comunicazione di fine lavori di riferimento.

Quanto all'impianto fognario, il fabbricato non è allacciato alla fognatura pubblica, distante oltre 100 m. L'Esperto ha segnalato la necessità di prevedere uno specifico progetto di subirrigazione, da approvare.

Il tetto, così come i canali di gronda e i pluviali, appaiono in condizioni di manutenzione sufficienti. Lo stesso dicasi per le rifiniture esterne.

L'Esperto ha segnalato che il corpo di fabbrica originario è certamente anteriore al 1° settembre 1967. Per le opere successivamente intervenute sono stati rilasciati e/o presentati dal/al Comune di Calliano Monferrato provvedimenti costituenti titoli edilizi abilitativi negli anni 1999, 2021 e 2022.

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, l'Esperto ha reperito la seguente documentazione:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (manutenzione straordinaria-rifacimento porzione tetto di fabbricato ad uso civile abitazione), PRATICA n. 38/1999, Prot. n. 2005 del 24.09.1999;
- CILA (interventi di manutenzione straordinaria relativi a fabbricato di civile abitazione), PRATICA n. 119/2021, Prot. n. 4939 del 21.10.2021;
- CILA SUPERBONUS (manutenzione straordinaria – interventi di riqualificazione energetica relativi a fabbricato ad uso abitativo), PRATICA n. 03/2021, Prot. n. 5552 del 25.11.2021.
- SCIA (interventi di manutenzione straordinaria relativi a fabbricato di civile abitazione), PRATICA n. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022.

Relativamente alla CILA, l'Esperto ha segnalato che alcune opere sono incomplete in riferimento alla fine lavori in data 21.02.2024 comunicata al Comune.

In relazione alla validità della SCIA, l'Esperto ha segnalato che le opere sono ancora in corso, quindi incomplete rispetto al progetto compreso nella SCIA.

L'Esperto ha inoltre segnalato che l'attuale conformazione tipologica dell'unità immobiliare non corrisponde perfettamente ai progetti depositati in Comune in quanto parte delle opere non sono state realizzate ed altre risultano incomplete.

Dalla documentazione richiesta al Tecnico Comunale, l'Esperto ha rilevato che la SCIA – PRATICA n. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022, non è stata ancora conclusa. Conseguentemente non può essere richiesto il Certificato di Abitabilità ora Agibilità. In ogni caso, anche se i lavori previsti dalla suddetta SCIA fossero completati come progettualmente indicati, a giudizio dell'Esperto l'abitazione non potrebbe ottenere l'Agibilità per diverse carenze che coinvolgono la costruzione nella sua generalità, carenze dettagliatamente descritte nella relazione di stima.

Con riferimento a dette carenze, l'Esperto segnala la necessità di provvedere ad una **VARIANTE ALLA SCIA** n. 62/2022 Prot. n. 3870 del 28.07.2022 o in alternativa ad una nuova SCIA comprendente esattamente tutti gli interventi necessari al fine di poter rendere agibile l'immobile e, conseguentemente, provvedere alla **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'** con le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata.

Per la CILA SUPERBONUS – PRATICA n. 03/2021 Prot. n. 5552 del 25.11.2021 risulta depositata in Comune la documentazione per la comunicazione di fine lavori. L'esperto segnala che, da una visione degli atti riguardanti gli impianti della CILA, questi dovranno essere verificati in base a quanto necessita per la successiva richiesta di Agibilità ora mancante.

L'esperto ha quantificato in circa € 72.880,00 i costi necessari per gli interventi di sistemazione. Tali costi sono dettagliatamente descritti nella relazione di stima e l'Esperto ne ha tenuto conto ai fini della valutazione del compendio pignorato.

L'Esperto non ha riscontrato istanze di condono edilizio.

L'Esperto ha segnalato che la planimetria catastale non rappresenta graficamente la reale consistenza dell'immobile. La planimetria catastale riporta infatti lo stato dell'immobile antecedente alle opere realizzate e non completate in relazione alla documentazione compresa nei Titoli Edilizi Abilitativi indicati.

L'esperto evidenzia che non è possibile procedere ad alcun aggiornamento catastale essendo preliminarmente necessaria la pratica SCIA in **VARIANTE** o **NUOVA** per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica.

L'Esperto ha, infine, evidenziato che non risultano oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso, abitazione, censo, livello o uso civico, vincoli storico-artistici gravanti sull'immobile, che non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità e che il bene pignorato non è riconducibile ad "immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata".

Il fabbricato risulta occupato da beni mobili, ma non abitato.

*** **

Prezzo stabilito per il LOTTO UNICO: Euro 108.639,20 (centoottomilaseicentotrentanoveeuro/20)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): Euro 81.479,40 (ottantunomilaquattrocentosettantanoveeuro/40)

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemilaeuro/00)

*** **

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona secondo le seguenti disposizioni.

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** 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.garavirtuale.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".

Le offerte di acquisto ed i documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità **sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita**, inviandoli all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaalpvp.dgsia@giustiziaccert.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 deve essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.

L'offerta potrà essere presentata personalmente (unicamente dall'offerente o da uno degli offerenti nel rispetto della normativa vigente e non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore) ovvero a mezzo di procuratore speciale (può essere procuratore speciale anche un procuratore legale, ossia un avvocato) ovvero a mezzo di avvocato ma per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, CPC. In tal 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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161 597416 (alla attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: avvannacuomo@cnfpec.it.

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 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

L'offerta di acquisto è irrevocabile, salvo che

- il giudice ordini l'incanto;
- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta dovrà indicare a pena di inammissibilità:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- le generalità complete dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio), l'indicazione del 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015) o della partita IVA;
- il numero e ogni altro identificativo del lotto;
- il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base di ogni singolo lotto stabilito nel presente avviso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita; in ogni caso, il predetto termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di 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. Il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a sospensione feriale;
- 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;
- il referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 CPC; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.

Nell'offerta deve essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità:

- copia del documento di identità e 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 di 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 di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e 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 di 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 di 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 la costituzione della società, 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 CPC.

L'offerente in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione potrà esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma, CPC di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, a titolo di **cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto per ogni lotto, esclusivamente tramite bonifico bancario** sul conto corrente bancario intestato a Esecuzione Immobiliare n. 40/2024 RGE Tribunale di Vercelli presso Crédit Agricole Italia Spa, Agenzia di Casale Monferrato, IBAN IT45T0623022601000047028756; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 40/2024 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura 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 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.**

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, CPC, che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.garavirtuale.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 partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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.

In caso di unica offerta valida si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 CPC, il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. CPC.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sulla base dell'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 CPC.

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 6 (sei) giorni dal 08.05.2026 al 14.05.2026 e terminerà alle ore 12.00 di tale ultimo giorno.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi quindici (15) 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.

La piattaforma www.garavirtuale.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo di aggiudicazione (al netto dell'importo già versato a titolo cauzione), oltre IVA se dovuta per legge, nel termine indicato nell'offerta se inferiore a 90 giorni ovvero, in mancanza di indicazione, 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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista). 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.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiarerà, con decreto, 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 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 CPC.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo di aggiudicazione 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 al professionista delegato le 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 la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà, con decreto, la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e disporrà un nuovo incanto.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario così come le spese e gli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A) i beni sono venduti nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, che costituisce parte integrante dell'avviso di vendita, anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e per ciò che concerne l'accertamento della conformità degli immobili alle norme urbanistiche e sull'edilizia (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, sussistendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni); 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 es. quelli catastali, edilizi ed urbanistici

ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - 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 ad 1/4 rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (iva, 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, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

E) 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;

F) il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalevercelli.it, nonché sui siti del sistema "Rete Aste Real Estate", sui principali Social Media, sulla c.d. "Vetrina Immobiliare Permanente" e sul portale www.asteannunci.it. Verrà inoltre realizzato il Virtual Tour 360°. Gli adempimenti pubblicitari saranno curati dalle società Astegiudiziarie Inlinea Spa e Gruppo Edicom Spa individuate come soggetti collettori unici per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità su internet e sui quotidiani per le rispettive procedure di competenza.

G) gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita previa richiesta al Custode Giudiziario che potrà essere formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere nota a persona diversa dal Custode. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9.00 alle ore 19.00. 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;

H) tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato, via Goffredo Mameli n. 2/a e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato e custode giudiziario (tel. 0142/230519-455484, e-mail: studiolegale@avvannacuomo.it).

Casale Monferrato, lì 25.02.2026

Il Professionista delegato

Avv. Anna Cuomo