

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA**Esecuzione immobiliare n. 44/2025 R.G.E.**

L'avvocato **LOREDANA BARRESI** (pec:avvloredanabarresi@puntopec.it) con studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 11.12.2025;

Visti gli articoli 490 e 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **04.11.2026, alle ore 16.00** presso il Suo Studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

LOTTO UNICO

In Comune di Vercelli, Via Sponda Destra Fiume Sesia n. 65

- Bene n. 1: Abitazione unifamiliare in area agricola su unico livello, composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere, bagno, portico perimetrale e terrazzo.
- Bene 2: Abitazione unifamiliare ubicata in zona agricola, su unico livello, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera da letto e servizio igienico.
- Bene 3: Tettoia per parcheggio auto con struttura in legno e copertura in lastre di fibrocemento.
- Bene 4: Area cortilizia di forma triangolare e di superficie complessiva pari a 2370 mq.

Per tutti i beni l'indirizzo indicato all'anagrafe comunale e nelle pratiche edilizie è "Via Sponda dx fiume Sesia n. 65", mentre l'indirizzo indicato nei documenti catastali è "Via Sesia s.n."

Catasto Fabbricati:

Bene n. 1: Fgl. 7 – Part. 61 – Sub. 1- Cat. A2.

Bene n. 2: Fgl. 7 – Part. 61 – Sub. 2 - Cat. A2.

Bene n. 3: Fgl. 7 – Part. 61 – Sub. 3 -Cat. C7.

Bene n. 4: Fgl. 7- Part. 61 – Sub. 4 – Cat. E.

-Confini bene 1: Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catasto terreni al mappale n. 29 e n. 54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n. 63, sul quale e si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come "Via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

-Confini bene 2: Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catasto terreni al mappale n. 29 e n. 54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n. 63, sul quale e si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come "Via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

-Confini bene 3: Il fabbricato insiste su area pertinenziale di forma triangolare e superficie complessiva pari a 2370 mq. In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catasto terreni al mappale n. 29 e n. 54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n. 63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come "Via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

-Confini bene 4: In corrispondenza dei lati sud ed ovest l'area confina con campi agricoli di altra proprietà, rispettivamente identificati al catasto terreni al mappale n. 29 e n. 54.

In corrispondenza del lato nord est l'area confina con il rilevato in terra dell'argine di contenimento del fiume Sesia, identificato al mappale n. 63, sul quale si sviluppa la strada sterrata identificata all'anagrafe urbana come "Via Sponda dx fiume Sesia" ove, al numero civico 65, si trova l'accesso alla proprietà.

Gli immobili vengono messi in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

La vendita non è soggetta IVA.

Gli immobili non risultano realizzati 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.

Per il bene n. 1 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per il bene n. 2 non sussiste corrispondenza catastale in quanto nella planimetria non è rappresentato il vano chiuso con funzione di ingresso né la veranda presente in corrispondenza del lato est del fabbricato.

Per il bene n. 3 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Per il bene n. 4 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si precisa che l'impianto elettrico è collegato alla rete tramite un unico contatore che serve entrambi gli edifici residenziali.

Le proprietà non sono allacciate alla rete del gas; il riscaldamento dei due edifici è alimentato da una bombola interrata, periodicamente rifornita tramite autobotte.

Gli immobili non dispongono di collegamento alla rete idrica pubblica: l'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo artesiano. Dalle verifiche presso gli uffici competenti non risultano autorizzazioni relative al pozzo, né a livello provinciale né comunale.

Per quanto concerne lo stato di conservazione si precisa quanto segue:

-Bene 1: l'immobile è attualmente vuoto e usato come magazzino. È in discreto stato, con impianto elettrico funzionante e senza evidenti infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti di riscaldamento e idrico – sanitario.

-Bene 2: l'immobile è attualmente occupato e presenta uno stato di manutenzione ordinario; gli impianti elettrici e idrotermici sono funzionanti. Non sono state rilevate infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

-Bene 3: l'immobile è utilizzato sia come parcheggio auto che come deposito e risulta versare in discreto stato di manutenzione.

-Bene 4: l'area necessita di un intervento di manutenzione generale del verde e dei giardini. Immobili non a regime condominiale.

Non sono presenti parti comuni con altre proprietà. Dalle ispezioni ipotecarie e dalla relazione notarile depositata in atti, l'immobile non risulta gravato da servitù passive o attive.

I beni si trovano nell'ambito normativo per la destinazione agricola-ambientale "Il territorio agricolo" e sono identificati come "Attività impropria nei luoghi dell'agricoltura: case sparse".

Si rimanda alla perizia dell'ing. Lorenzetti per la descrizione dettagliata di detta tipologia di costruzioni e per i relativi riferimenti normativi.

Per quanto concerne la regolarità edilizia, fermo quanto riportato dettagliatamente nella perizia alla quale si rimanda, si precisa quanto segue.

- Bene 1: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94. Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 126 L724/94 in data 23.03.2011.

Esiste difformità rispetto agli elaborati grafici in quanto il porticato perimetrale è stato chiuso con vetrate fisse le quali dovranno essere asportate. Non è possibile la regolarizzazione urbanistica della chiusura vetrata fissa del porticato in quanto tale opera impedisce la normale areazione degli ambienti abitabili attraverso le finestre.

- Bene 2: l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94. Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 126 L724/94 in data 23.03.2011.

Esiste difformità in quanto esiste un vano di ingresso vetrato ed un porticato in corrispondenza del lato est del fabbricato, i quali non sono rappresentati negli elaborati grafici allegati al condono precitato.

È possibile la regolarizzazione urbanistica con SCIA in sanatoria e la regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della scheda DOCFA.

I costi presunti per la regolarizzazione sono: attività professionali per la redazione della pratica comunale: circa 2.500,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale); sanzione da corrispondere al Comune per SCIA in sanatoria: circa 1.500,00 euro; pratica catastale DOCFA per la regolarizzazione catastale: circa 1.000,00 euro (comprensivi di IVA e contributo previdenziale e oneri catastali) per un costo totale presunto di 5.000,00 euro.

- Bene 3: l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

I fabbricati sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94. Il permesso di costruire in sanatoria è protocollato al n. 126 L724/94 in data 23.03.2011.

Il fabbricato è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al condono precitato.

- Bene 4: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civili.

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.

L'immobile 1 risulta libero.

Gli immobili 2 e 3 e 4 risultano occupati dal debitore.

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 74.320,00

OFFERTA MINIMA: € 55.740,00

OFFERTA IN AUMENTO: € 1.300,00

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica dall'offerente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa. Le offerte potranno essere formulate tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Non sarà possibile avvalersi, per la trasmissione della stessa, di un mero presentatore: è considerato mero presentatore colui che, senza disporre di una procura notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta; l'offerta dovrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015).

Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente** a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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 (si precisa che 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 recapito

dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161.597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo, del Professionista Delegato, mail: avvloredanabarresi@putopec.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.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare, tra l'altro:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; 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. allegandola all'offerta; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, 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; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, o in alternativa, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del

Giudice Tutelare, da allegare all'atto; se l'offerente è un interdetto o inabilitato, con beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica dal Tutore o dell'Amministratore di sostegno, previo autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

L'offerta dovrà indicare: l'eventuale lotto e i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta; l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere **inferiore del 25% del prezzo base indicato nel presente** avviso di vendita, secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta stessa; il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri e diritti e spese conseguenti alla vendita, detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni** e non soggetto a sospensione feriale dalla data di aggiudicazione, con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c., **in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.**

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di **CRO** del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice **IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;**
- **l'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- **copia del documento di identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 e 7 del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo;

- 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;

- 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 che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

- se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, 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 elettronica certificata;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

- **l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

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

Con nota allegata all'offerta, ovvero in seguito all'aggiudicazione, l'offerente potrà esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel Decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza le formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura. In caso di istanze successive al Decreto di trasferimento, le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

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 alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 44/25 R.G.E., lotto UNICO, versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT29V0326822600052612875551** ed 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 procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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 ed 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 ai soggetti offerenti, non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

ESAME DELLE OFFERTE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute **almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita** sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da necessariamente allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano 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 agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara che avrà luogo anche in caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo; 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 migliore offerente. Ai fini della individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle forme, 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.

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, 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, con data d'inizio 04.11.2026 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 09.11.2026.

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 www.astetelematiche.it 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 ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **www.astetelematiche.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.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 44/25 R.G.E., lotto UNICO, versamento saldo prezzo e spese"**, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e 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 settimo, D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

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 con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicatario dichiarato decaduto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc..

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, 231. Se la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendere qui per intero richiamata e trascritta, più precisamente nella perizia redatta dall'ing. Lorenzetti il 26.03.26 e depositata nel fascicolo telematico della procedura in pari data. Quanto alle indicazioni della normativa relativa

alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano del presente avviso le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima legge e sue modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, ivi compresa la quota di comproprietà indivisa sulle parti comuni dello stabile, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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.

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 considerati altresì valide le offerte inferiori ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito come sopra dichiarato ed eventualmente ridotto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetto la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione alla Professionista delegata. Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it sui quali sarà pubblicato un virtual tour dei beni

in vendita, nonché sul sito del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, e tramite il sistema "Rete aste Real Estate" sui siti internet Casa.it; Idealista.it; Bakeca.it, Subito.it., sui social media Facebook e Instagram nonché sulla vetrina Immobiliare permanente accessibile da astegiudiziarie.it e reteaste.it.

Gli interessati hanno diritto di visitare i beni in vendita entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode. La visita dei beni, con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro, potrà svolgersi dal lunedì al venerdì, esclusi i giorni festivi, dalle 9.00 alle 19.00.

Per quanto non specificato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dalla professionista delegata presso il proprio studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati alla stessa delegata o alla custode giudiziaria tel. 0142.452307 - fax 0142.76152 – e.mail: loredana.barresi@avvocaticasale.it alla quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Si avvisa che al primo piano del Palazzo di Giustizia cittadino in Piazza Amedeo IX n. 2, nelle giornate di martedì e giovedì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00, è attivo 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, 29.07.2026

La Professionista Delegata

Avv. Loredana Barresi