

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

N. 59/2025 Reg. Es. Imm.

La sottoscritta avvocato Mariangela Restaino (C.F. RSTMNG58C45B885G), Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nella procedura esecutiva promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Annalisa Fanini in data 26/05/2026, visti gli artt. 490, 568 e segg. c.p.c., 591 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 18-11-2026 alle ore 16,00 con collegamento dal proprio Studio in Casale Monferrato (AL), Via Garibaldi 22, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, per la piena proprietà, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni a decorrere dal 18/11/2026 al 24/11/2026 e terminerà alle ore 12,00 di tale ultimo giorno.

LOTTO UNO - BENI NN. 1-2

In Comune di Treville (AL) Via Fulvio Mazzucco n. 15/A – Piani T-S-1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Treville (AL) - Via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale (monofamiliare) facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla villetta in oggetto, sedimi e pertinenze, oltre ad unità immobiliare accessoria, (vedi bene n°2), facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville (AL). Il fabbricato risulta inserito all'interno di sedime pertinenziale con accesso pedonale (civico 15/A) e, poco oltre, carraio (privo di civico). L'area risulta in parte piantumata a giardino ed in parte destinata a spazi di manovra ad anditi carrai. Lungo la porzione sud pertinenziale si trova una piscina avente dimensioni indicative pari circa mt. 10,00+1,20 di lunghezza e circa mt 3,80 di larghezza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 5, Categoria A2, Classe 1, Consistenza 6, Superficie Catastale 189 mq., Rendita Euro 356,36.

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

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutata.

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: Via Fulvio Mazzucco - altro foglio c.t. - particelle n°232 - 228 - 230.

Bene N° 2 - Garage ubicata a Treville (AL) - via Fulvio Mazzucco 15/A, piano T-S1

Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa facente parte di maggior compendio, nel suo insieme costituito dalla rimessa stessa, oltre ad unità immobiliare abitativa, sedimi ed aree pertinenziali, (vedi bene n°1) facenti parte del lotto uno. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 231, Sub. 4, Categoria C6, Classe U, Consistenza 28, Superficie Catastale 32 mq., Rendita Euro 70,86.

Stato di occupazione dell'immobile: occupato dall'esecutata.

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: Via Fulvio Mazzucco - altro foglio c.t. - particelle n°232 - 228 - 230.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari non risultano inserite in contesto a regime condominiale.

La vendita non è soggetta IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene N° 1 Con riferimento ai titoli autorizzativi per attività edilizia: ha scritto l'esperto quanto risultato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comune di Treville:

"concessione edilizia n.05/1999 rilasciata l'11.02.2003 in capo a [REDACTED] per lavori ristrutturazione ed ampliamento relativo a trasformazione di terrazzo coperto e chiuso a due lati in veranda;

- C.I.L.A. per attività edilizia libera (pratica 11bis/2011) prot. 888 del 25.11.2011, avente in oggetto la realizzazione della centrale termica interna al locale autorimessa e sostituzione della caldaia esistente;*
- D.I.A. in sanatoria, (pratica 01/2012) del 26.07.2012 avente in oggetto varie regolarizzazioni;*
- Attestazione di agibilità rilasciata il 26.09.2013 ed allegate dichiarazioni di conformità;*

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, sia l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio sia, a corredo, la relazione tecnica di asseverazione di conformità, la dichiarazione del d.l. ai fini dell'agibilità ed il certificato di collaudo.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

*Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive".*

Bene N° 2 Con riferimento ai titoli autorizzativi per attività edilizia: ha scritto l'esperto quanto risultato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comune di Treville:

"concessione edilizia n.05/1999 rilasciata l'11.02.2003 in capo a [REDACTED] per lavori ristrutturazione ed ampliamento relativo a trasformazione di terrazzo coperto e chiuso a due lati in veranda;

- C.I.L.A. per attività edilizia libera (pratica 11bis/2011) prot. 888 del 25.11.2011, avente in oggetto la realizzazione della centrale termica interna al locale autorimessa e sostituzione della caldaia esistente;*
- D.I.A. in sanatoria, (pratica 01/2012) del 26.07.2012 avente in oggetto varie regolarizzazioni;*
- Attestazione di agibilità rilasciata il 26.09.2013 ed allegate dichiarazioni di conformità;*
- Permesso di costruire n°13/2015 del 20.08.2015 per rifacimento di un tratto di muro di sostegno e realizzazione di una piscina posta all'interno di un'area cortilizia con sistemazione del giardino circostante.*

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, risulta sia l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio sia, a corredo, la relazione tecnica di asseverazione di conformità, la dichiarazione del d.l. ai fini dell'agibilità ed il certificato di collaudo.

Quanto alla successiva realizzazione della piscina, il titolo autorizzativo edilizio, risulta effettivamente rilasciato.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014

prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive”.

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 1: Ha scritto l'esperto: *“le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 02.05.2013.*

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

Fa invece eccezione la piscina, realizzata in data successiva alle planimetrie attualmente in atti che, pur risultano debitamente autorizzata dal punto di vista edilizio (pratica del 2015), non risulta nè inserita in mappa c.t. (>20,00 mq - vedi Agenzia Entrate - circolare 44/E 16.12.2016), nè censita al catasto dei fabbricati.

Fatte salve diverse disposizioni della procedura, secondo opinione dello scrivente, al fine di poter identificare negli avvisi e nella vendita la situazione corrispondente, si dovrebbe provvedere alla regolarizzazione catastale provvedendo, prima al rilievo topografico per inserimento/aggiornamento della mappa catastale, ed in seguito ad aggiornamento delle planimetrie c.f. con rappresentazione della piscina”.

Bene N° 2: Ha scritto l'esperto: *“le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 02.05.2013.*

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sulla consistenza, indi un differente censimento”.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Bene N° 1: Ha scritto l'esperto che: *“sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: <https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda.*

L'azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”

Bene N° 2: Ha scritto l'esperto che: *“sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: <https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda.*

L'azionamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonchè dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1: Ha scritto l'esperto che: *“l'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione di interventi di aggiornamento operati all'interno dell'abitazione, quali, a*

titolo esemplificativo, alcune pavimentazioni, i serramenti perimetrali esterni, le porte di passata interne, il terrazzo chiuso e coperto a due lati in verandata all'estremità sud ecc.

Non si dispone della certificazione degli impianti, nè risulta possibile effettuare indagini invasive sotto-traccia, pertanto una verifica di controllo ed eventuale aggiornamento/adequamento di conformità a norma mediante tecnici specializzati, sarebbe auspicabile.

Emergono invece criticità alle murature perimetrali del piano seminterrato (cantina e rimessa) con marcate efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità; parimenti si rendono necessari interventi di ripristino dei sottobalconi con eventuale impermeabilizzazione dell'estradosso di calpestio così come interventi manutentivi alle ringhiere.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice".

Bene N° 2: Ha scritto l'esperto che: "l'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni di conservazione anche in ragione della destinazione d'uso propria. Si rilevano tuttavia efflorescenze e distacchi verosimilmente ascrivibili a infiltrazioni/capillarità probabilmente stimolati anche dalla porzione controterra e/o dallo zoccolo lapideo esterno.

Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice".

LOTTO UNO:

Prezzo base d'asta: € 167.330,00 (centosessantasettemilatrecentotrentaeuro/00)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 125.498,00 (centoventicinquemilaquattrocentonovantottoeuro/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 3.000,00 (tremilaeuro)

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Riccardo Fumagalli del 23/04/2026 e depositata in pari data (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.tribunale.vercelli.it www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO DUE – BENI NN. 3-4-5

In Comune di Treville (AL) Via Fulvio Mazzucco - Piani S1-T/S1-1°/S1-2°

Bene N° 3 Appartamento ubicato a Treville (AL) - Via Fulvio Mazzucco, piano S1-T

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 4, Categoria A3, Classe U, Consistenza 3, Superficie Catastale 71 mq., Rendita Euro 127,05

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

Stato di occupazione dell'immobile: libero.

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.:

Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

Bene N° 4: Appartamento ubicato in Treville (AL) Via F.Mazzucco Piani S1-1°

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 5, Categoria A3, Classe U, Consistenza 4, Superficie Catastale 72 mq., Rendita Euro 169,40.

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

Stato di occupazione dell'immobile: libero.

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

Bene N° 5: Appartamento ubicato in Treville Via Fulvio Mazzucco – Piani S1-2°

L'unità immobiliare risulta essere parte di maggior fabbricato a destinazione residenziale che costituisce l'estremità sud-est di un caseggiato in cortina prospettante su via Fulvio Mazzucco ma con accesso sul lato interno opposto. E' ubicata nel centro abitato del Comune di Treville (AL).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 230, Sub. 6, Categoria A3, Classe U, Consistenza 4,5, Superficie Catastale 75 mq., Rendita Euro 190,57.

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

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: Via Fulvio Mazzucco - particelle n°231 - 228 - 229.

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le unità immobiliari non risultano inserite in contesto a regime condominiale.

La vendita non è soggetta IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene N° 3 Con riferimento ai titoli autorizzativi per attività edilizia: ha scritto l'esperto quanto è risultato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Treville:

"concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento e sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da fienile ad abitazione;

- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;

- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;

- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

*Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico. Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DPR 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni. Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive".*

Bene N° 4 Con riferimento ai titoli autorizzativi per attività edilizia: ha scritto l'esperto quanto è risultato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Treville:

"concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento e sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da fienile ad abitazione;

- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;

- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;

- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e s.m.i. prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive".

Bene N° 5 con riferimento ai titoli autorizzativi per attività edilizia: Ha scritto l'esperto quanto è risultato a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Treville:

"concessione n.1/1984 rilasciata in capo a [REDACTED] per ampliamento e sistemazione fabbricato, con parziale cambiamento di destinazione d'uso di un vano da fienile ad abitazione;

- concessione edilizia n.4/2000 rilasciata il 30.12.2002 in capo a [REDACTED] avente in oggetto lavori di ristrutturazione ed ampliamento per la creazione di n.3 unità immobiliari;

- permesso di costruire n.6/2006 rilasciato il 28.01.2006 in variante e voltura della concessione edilizia n.4/2000 del 30.12.2000;

- certificato di agibilità (conseguente al precitato titolo e variante), rilasciato il 23.10.2008.

Sulla base della documentazione esibita dall'ufficio tecnico risulta presente, con riferimento al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile, l'attestazione di agibilità rilasciata dal responsabile dello sportello edilizio che richiama, tra gli altri, la dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, ed il certificato di collaudo statico.

Quanto alla procedura che ci occupa, ove l'eventuale interessato ne ravvisi la necessità, l'art. 46 DRP 380/01 e s.m.i. prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria". In tal caso dovrà comunque essere preventivamente interpellato l'ufficio tecnico per la fattibilità e modalità di regolarizzazione ivi compresa la conferma dei relativi oneri/obblazioni.

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive".

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 3: Ha scritto l'esperto che: "le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 23.03.2006. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento.

Si precisa che risulta demolita la canna fumaria/camino o similare in angolo".

Bene N°4: Ha scritto l'esperto che: "le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del

23.03.2006. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento”.

Bene N° 5: Ha scritto l'esperto che: “le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dall'acquisizione di variazione catastale del 23.03.2006. Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile, le planimetrie risultano sostanzialmente conformi, e prive di quelle difformità che potrebbero incidere sul numero dei vani, indi un differente censimento”.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Bene N° 3: Ha scritto l'esperto che: “sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda. L'azzoneamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”.

“Precisazione: le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio”.

Bene N° 4: Ha scritto l'esperto che: “sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda. L'azzoneamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”.

“Precisazione: le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio”.

Bene N° 5: Ha scritto l'esperto che: “sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link:

<https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda. L'azzoneamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”.

“Precisazione: le unità immobiliari costituenti il lotto n.2, insistono sul sedime della particella n.230; detta particella, in ragione dell'accesso dalla via pubblica, risulta gravata da servitù di transito (fondo servente) in favore delle particelle successive (fondi dominanti) che da questa ne hanno accesso pedonale e carraio”.

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 3: Ha scritto l'esperto che: “l'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Si rilevano localizzati fenomeni di umidità e distacchi piuttosto marcati verosimilmente per capillarità e concentrati essenzialmente sulle porzioni lato strada probabilmente anche in ragione dell'orografia del territorio che vede la strada in forte

pendenza, fino a rendere la parete dell'abitazione, di fatto, parzialmente controterra. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice".

Bene N° 4: Ha scritto l'esperto che: "l'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuata pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone e relativo intradosso che richiederebbero interventi di ripristino e probabile rifacimento di pavimentazione/sottosfondo con adeguata impermeabilizzazione. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice".

Bene N° 5: Ha scritto il CTU che: "l'unità immobiliare in oggetto risulta in buone condizioni di conservazione anche considerando che la ristrutturazione che ha determinato l'attuale consistenza risulta attuale pressappoco nell'anno 2008 (anno di rilascio dell'agibilità). Per quanto a vedersi di ravvisano criticità al frontalino del balcone con vistosi distacchi fino ai copriferro e relativo intradosso che richiederebbero interventi di ripristino strutturale e annessa verifica statica, rifacimento di pavimentazione/sottosfondo con adeguata impermeabilizzazione. Il tutto come meglio risulta dalla documentazione fotografica allegata in appendice".

PARTI COMUNI

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Treville (Al) - Via Fulvio Mazzucco, Piano S1-T

"L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertinenziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8".

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Treville (Al) - Via Fulvio Mazzucco, Piano S1-1°

"L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertinenziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8".

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Treville (Al) - Via Fulvio Mazzucco, Piano S1-2°

"L'unità immobiliare non è inserita in contesto a regime condominiale, quindi priva di parti comuni con entità terze estranee alla procedura esecutiva immobiliare.

Se valutate nell'ambito del fabbricato in esecuzione, le tre unità immobiliari di cui è parte quella in oggetto, vedono tra loro comuni, il vano scala di collegamento tra i piani, la porzione di accesso alle singole cantine e l'area pertinenziale esterna così come meglio risulta dall'elaborato planimetrico catastale che li individua nei sub. n°7 e n°8".

LOTTO DUE:

Prezzo base d'asta: € 155.561,00 (centocinquantacinquemilacinquecentosessantuno euro/00))

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 116.671,00 (centosedicimilaseicentotantuno euro/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00 (duemilacinquecento euro/00)

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Riccardo Fumagalli del 23/04/2026 e depositata in pari data (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet

www.tribunale.vercelli.it www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO TRE – BENE N° 6

In Comune di Treville (AL) Via Bettola Vecchia – Piano T

Edifici a destinazione particolare ubicato a Treville (AL) - Via Bettola Vecchia, piano T

L'immobile consiste in una cabina di trasformazione/distribuzione di ENEL e relativo sedime.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 405, Categoria D1, Rendita Euro 92,96, Piano 2°-S1

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

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: Via Fulvio Mazzucco - particella n°404 ai tre lati.

Ha scritto l'esperto:

“Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato per trasformazione/distribuzione energia da parte di ENEL.

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale”.

La vendita non è soggetta IVA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 6: Ha scritto l'esperto che: *“trattasi di manufatto in cls armato vibrato, costituente una cabina di trasformazione/distribuzione energia ENEL a servizio della rete elettrica pubblica, costituita su basamento in cls armato con cunicoli di connessione, porta frontale e grate di ventilazione del trasformatore e degli impianti interni”.*

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 6: Ha scritto l'esperto che: *“L'intestazione risultante dalle visure catastali risulta essere la seguente:*

- Enel Distribuzione s.p.a. per diritto di oneri concessionario della servitù
- Omissis per diritto di oneri concedente la servitù
- Omissis per diritto di oneri concedente la servitù... omissis

A fronte della richiesta con i dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento, la banca dati di Agenzia Entrate-Territorio di Alessandria, restituisce la planimetria catastale del fabbricato costituente la cabina ENEL”.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Bene N° 6: Ha scritto l'esperto che: *“sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: <https://geoportale.portalecomuni.net/treville/> al quale si rimanda. L'azonamento di tipologia urbanistica risulta normato dalle normative tecniche di attuazione nonché dai pertinenti elaborati grafici a corredo ed integrazione del piano, da valutarsi preventivamente per eventuali interventi, anche in previsione, da verificare a cura degli interessati, presso l'ufficio tecnico comunale”.*

LOTTO TRE:

Prezzo base d'asta: € 25.000,00 (venticinquemilaeuro/00)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 18.750,00 (diciottomilasettecentocinquantaeuro/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00 (cinquecentoeuro/00)

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Riccardo Fumagalli del 23/04/2026 e depositata in pari data (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.tribunale.vercelli.it www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

LOTTO QUATTRO - BENE N° 7

In Comune di Treville (AL) Via Bettola Nuova – Piano T

Area urbana ubicata a Treville (AL) - Via Bettola Nuova, piano T

Trattasi di area urbana (probabile residuale) ubicata all'interno della proprietà recintata di soggetti terzi rispetto alla procedura esecutiva.

L'area in oggetto, (non delimitata/materializzata) è visibile dalla strada, ma non risulta accessibile/ispezionabile perché interna alla proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 345, Sub. 1, Categoria F1, Piano T.

Coerenze del compendio in corpo unico: da nord, in senso orario con riferimento alla mappa c.t.: strada - particella n.93 (fabbricato di terzi) - particella n.398 (area cortilizia privata di terzi).

Ha scritto l'esperto:

"Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Area urbana non accessibile perché inserita alla proprietà di terzi".

La vendita non è soggetta IVA.

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 7: Ha scritto l'esperto: *"l'interpello informatizzato della banca dati catastale ha restituito il seguente riscontro: Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non trovata.*

Non risulta possibile determinare graficamente la superficie, né la visura, (in quanto cat. F/1) riporta i dati superficie. Dalla mappa catastale si desume essere una piccola particella, ragionevolmente pari ad un centinaio di metri quadri circa".

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Bene N° 7: Ha scritto l'esperto che: *"sulla base delle informazioni fornite dall'u.t. comunale, il piano regolatore e le n.t.a. risultano consultabili online al seguente link: <https://geoportale.portalecomuni.net/treville/al> quale si rimanda".*

LOTTO QUATTRO:

Prezzo base d'asta: € 1.000,00 (milleeuro/00)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 750,00 (settecentocinquantaeuro/00)

Rilancio minimo in caso di gara: € 250.00 (duecentocinquantaeuro/00)

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Riccardo Fumagalli del 23/04/2026 e depositata in pari data (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet

CONDIZIONI DI VENDITA

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 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 vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - 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 $\frac{1}{4}$ 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 gestore della vendita telematica è

. Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it;

. il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è 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 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, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 14 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 del professionista delegato avvmariangelaarestaino@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, 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 per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

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 secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
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.

LOTTO UNO:

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 "ES. IMM.RE N. 59/2025 – IBAN IT 38 M 03268 22600 052795509542"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 59/2025 R.G.E., LOTTO 1, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

LOTTI DUE-TRE-QUATTRO:

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 "ES. IMM.RE N. 59/2025 – IBAN IT 15 N 03268 22600 052795509543"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 59/2025 R.G.E., LOTTO 2-3-4, 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.

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*".

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 allegare a pena d'inammissibilità;

- 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 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:

€ 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00 (Rif. al Lotto 1);

€ 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00 (Rif. al Lotto 2)

€ 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00 (Rif. al Lotto 3)

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00 (Rif. al Lotto 4)

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 con individuazione nel presente avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato; **a decorrere dal 18/11/2026 al 24/11/2026 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 automaticamente prolungata 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, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

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 alla 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Entro 3 (tre) giorni dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:

- del verbale di aggiudicazione;
- di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro 5 (cinque) giorni dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.

Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al Professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleggi alla bozza del decreto di trasferimento.

Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle

formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.

Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono 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;

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

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.).

RINVIO

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

Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, www.tribunale.vercelli.it e sul nuovo sito del Tribunale di Vercelli raggiungibile al seguente link: https://tribunale-vercelli.giustizia.it/it/aste_giudiziarie.page All'avviso sarà data pubblicità attraverso i principali "Social Media Marketing" (Facebook e Instagram).

CUSTODIA

E' stata nominata Custode Giudiziario la scrivente Avv. Mariangela Restaino con studio in Casale Monferrato (AL) Via Garibaldi n. 22 tel. 0142/452629, [email: RESTAI02@restainomariangela.191.it](mailto:RESTAI02@restainomariangela.191.it) alla quale gli interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.

La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.

Casale Monf.to, 22/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mariangela Restaino

