



**TRIBUNALE DI VERCELLI**

R.G.Es. n° 7 / 2025

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
in MODALITÀ TELEMATICA (ASINCRONA)**

**Data vendita (inizio gara): 19 FEBBRAIO 2026, ore 09,30**

**Termine deposito offerte: 18 FEBBRAIO 2026, ore 12,00**

**Scadenza della eventuale gara: 25 febbraio 2026 ore 12,00**

Espropriazione immobiliare promossa da:

SOLFERINO SPV SRL (per essa PHOENIX ASSET MANAGEMENT SPA).

= = =

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

avvisa

I-che con ordinanza in data 04/11/2025 del Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale di Vercelli, è stata disposta la vendita del compendio immobiliare infradescritto ed alle condizioni che seguono;

I- che conseguentemente il Professionista Delegato sottoscritto ha disposto per il giorno **19 FEBBRAIO 2026, alle ore 09,30** nel proprio Studio in Casale Monferrato, piazza San Francesco n. 7, la **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** degli immobili infradescritti e per il prezzo infraindicato:

**Lotto Unico  
DESCRIZIONE.**

In comune di Crescentino, Strada Monticelli n. 22.

Unità immobiliare composta da n. 2 fabbricati (abitazione su 2 piani fuori terra e basso fabbricato ad un piano fuori terra) e corte esclusiva a loro servizio, posti nella periferia di Crescentino, in lotto autonomo ma **con accesso attraverso stradina privata di proprietà dei frontisti e successivamente attraverso passaggio da immobile censito al foglio 25, mappale 191.**

**Identificazione catastale.**

Fino al 6-8-2025 l'immobile era identificato come segue:

Comune di Crescentino, Catasto Fabbricati, Foglio 25 , mappale 190, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5, Rendita Catastale Euro 188,25; indirizzo: Strada Monticelli n. 22, piano T-1.

In seguito ai sopralluoghi, l'Esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione Geom. Andea De Piccoli ha provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio, per cui dalla data del 7-8-2025 l'immobile è così definito:

**Comune di Crescentino, Catasto Fabbricati, Foglio 25 , mappale 190 subalterno 1, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 4,5, Rendita Catastale Euro 267,27, indirizzo: Strada Monticelli n. 22, piano T-1.**

**Confini.**

Via pubblica, particella 191, particella 389, particella 240.

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

La vendita non è soggetta ad i.v.a..

**Prezzo base: Euro 57.720,00****Offerta minima che può essere accettata: Euro 43.290,00****Eventuali offerte in aumento (rilanci) : Euro 1.300,00.**

### Stato di occupazione

Il compendio è libero da persone ma occupato da mobili di arredo e masserizie.

Nel basso fabbricato sono state rinvenute lastre di materiale fibroso di cui necessita analisi al fine di verificare la presenza di amianto.

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

### Stato dei luoghi, situazione catastale, edilizia ed urbanistica.

(Informazioni tratte dalla relazione datata 7 agosto 2025, e relativi allegati, dell'Esperto nominato dal Giudice dell'esecuzione Geom. Andrea De Piccoli - da qui in poi semplicemente "Perizia" - agli atti della procedura esecutiva e qui, per quanto non riportato, integralmente richiamata. Tra virgolette estratti dalla Perizia):

"Le condizioni generali del compendio sono di fatiscenza avanzata anche strutturale; si necessitano sia interventi sulle coperture che sugli elementi murari con verifica degli orizzontamenti interni e di copertura del locale bagno; la soletta tra piano terreno e primo presenta nel locale soggiorno-cucina segni di infiltrazioni; il basso fabbricato, esclusi i pilastri che paiono di fattura recente e comunque in buono stato, è dotato di copertura raffazzonata e con elementi di fortuna/recupero.

Area scoperta invece decorosa con pavimentazione in battuto in cls e a verde, delimitata ma solo su due dei tre lati da muretti in laterizio e blocchetti in cls. "

"Tetto in legno con laterizi e pannelli ondulati laterali di materiale fibroso di cui necessita analisi al fine di verificare la presenza di amianto."

"Impianti tecnologici assenti se non quello elettrico ma fatiscente"

"Le unità non sono dotate di attestato" (di prestazione energetica) " il fabbricato è stato comunque certificato con attestato n. 2009-101548-0001 ma, per normativa di settore, si tratta di attestato scaduto".

"Dalla viabilità pubblica si accede da via aperta al pubblico ma su suolo in proprietà dei frontisti e poi attraverso cortile di altra proprietà."

Non risultano atti di costituzione di servitù di passaggio a favore del fondo oggetto di vendita.

"Il cespote risulta non essere collegato alla pubblica fognatura ma è dotato di impianto di scarico interno e successiva fitodepurazione".

Non sono presenti usi civici.

Titoli edilizi:

- “1- Denuncia Inizio Attività n. 295 del 9-9-1995;  
 2- Concessione Edilizia n. 165 del 25-9-1997 a cui è collegata l’Autorizzazione allo scarico dei reflui del 22-10-1997.

Dal confronto integrato con le tavole allegate al titolo 2 (il titolo 1 è privo di documentazione grafica) e lo stato dei luoghi esposto all’Allegato D si evince quanto segue:

A- Fabbricato abitativo – Piano Terreno:

Diversa distribuzione di spazi interni realizzata mediante demolizione e costruzione di tavolati interni e modifiche prospettiche; inoltre non risulta rispettato il rapporto aero-illuminante di tutti i locali ordinari (soggiorno e n. 2 camere) di cui al Decreto Ministero della Sanità del 5-7-1975; è necessario, per esempio e nella forma più economica ai fini della procedura:

- destinare la camera n. 2 a cabina armadi onde non essere sottoposti alla normativa di cui sopra (in origine il progetto prevedeva comunque una sola camera);
- ampliare una singola apertura per i restanti locali Camera n. 1 e Soggiorno-Cucina onde rientrare nei parametri di legge.

Si specifica che comunque il titolo CE 165-1997 prevedeva anche altre opere legate al superamento delle barriere architettoniche (ad esempio: ampliamento dell’antibagno, rampa disabili) che non sono state realizzate.

B - Fabbricato abitativo – Piano Primo:

Il piano primo non risulta rappresentato in alcun progetto edilizio mentre vi è una sezione totale del fabbricato allegata al titolo CE 165-1997; la sezione al piano primo non riporta quotature ma in raffronto all’Allegato D e alla documentazione fotografica di cui al punto pertinente della presente si rileva che:

- la copertura al locale Sottotetto n. 1 è evidentemente molto datata e per cui piccole difformità nelle altezze dei locali sono dovute a errore di rilievo e/o rappresentazione grafica;
- ben diversa è la situazione presso il Sottotetto n. 2, nel quale appare la nuova fattura del tetto (magari eseguita in occasione della DIA 295-1995); si tratta in ogni caso di modifiche che hanno ridotto la volumetria del fabbricato.

C – Ampliamento per realizzazione bagno:

Lieve riduzione in pianta dell’ampliamento, delle dimensioni interne del locale e dell’apertura.

D – Porticato:

Costruzione non prevista da alcun titolo (vedasi schema scarichi allegato alla CE 165-1997).

*Sanabilità (in riferimento ai punti sopraelencati)*

A+B+C:

Oltre all’esecuzione delle opere citate è possibilità sanare le modifiche, previo rilascio di autorizzazione del confinante per le mutate dimensioni dell’avancorpo ad uso bagno.

D:

Demolizione del fabbricato (è sufficiente la rimozione della copertura) in quanto una eventuale sanatoria sarebbe del tutto antieconomica; ai sensi del punto 8 dell’art. 7 delle NdA del PRGC, sarà poi possibile edificare una nuova costruzione uso autorimessa per un massimo di mq. 30.”

[L’Esperto ha stimato i costi delle regolarizzazioni (S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire) come segue:

- Sanzioni amministrative-art. 36 bis dpr 380-2001 e s.m.i. (valori cautelativi): -sanzione Euro 1.032,00;
- aumento di valore Euro 10.328,00;
- Tributi e diritti di segreteria con bolli Euro 100,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA Euro 15.372,00
- Opere di demolizione copertura porticato Euro 1.000,00
- Opere di messa a norma igienico-sanitaria Euro 4.000,00.]

“Si precisa inoltre che l’attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA in alternativa al Permesso di Costruire si basa sull’aumento del valore venale richiesto dal Comune all’Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l’introduzione recente della norma relativa.

In sede di verifica statica dell’ampliamento per formazione bagno nonché della copertura dell’abitazione potrebbero essere necessari interventi strutturali.

Per quanto sopraesposto l’unità oggetto di esecuzione non rientra nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma 6, della legge n. 47-1985 ma rientra nelle condizioni del DPR 380-2001, art. 46, comma 5 per le parti sanabili.”

Il Gestore della vendita telematica è la Società Aste Giudiziarie Inline spa attraverso il Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

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

**MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**  
**E DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**



**Soggetti legittimi a presentare offerte:**

-ognuno tranne Parte debitrice personalmente;  
-l'offerente a mezzo di procuratore speciale -che può essere anche un avvocato- munito di procura notarile;  
-se l'offerta è formulata da più persone, dovrà essere allegata copia della procura rilasciata a mezzo di atto notarile dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

In tale caso, nell'ipotesi in cui l'Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

In mancanza l'Avvocato sarà ritenuto egli stesso aggiudicatario.

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

Non è quindi possibile avvalersi, per la trasmissione dell'offerta, di un mero presentatore (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).

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 predetto.

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 con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nel presente avviso per l'udienza di vendita telematica - pena l'inefficacia dell'offerta-** inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacer.it**.

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

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonchè a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail del Professionista delegato sottoscritto e qui in calce indicato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia NON programmati o NON comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

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.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro (oltre all'istanza circa la liberazione dell'immobile di cui sopra, ricorrendone i presupposti) :

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del Lotto (quanto la vendita riguarda più lotti) o altri dati identificativi dello/degli immobile/i per il/i quale/i viene presentata l'offerta;
- l'indicazione del Referente della Procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza); l'indicazione del codice fiscale dell'offerente (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o il numero di partita IVA ove posseduta, un recapito di telefonia mobile;

dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale dell'offerente;

- lo stato civile dell'offerente (all'offerta dovrà essere allegato il certificato dello stato civile); se l'offerente è coniugato dovranno comunque essere indicati il regime patrimoniale con il coniuge ed i corrispondenti dati di quest'ultimo ( per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod.civ.);

dovranno essere allegati una fotocopia del documento di identità in corso di validità nonché della tessera del codice fiscale anche del coniuge in regime di comunione dei beni (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

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

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

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

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

L'offerta dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- l'indicazione del lotto ed i dati identificativi del/dei bene/i per il /i quale/i è presentata l'offerta;

-l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore al 75% (settantacinquepercento) del prezzo stabilito, quale indicato nel presente avviso;

-l'indicazione del termine ed il modo del versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (pari indicativamente al 20 %- venti per cento- del prezzo del bene, o lotto, aggiudicato e da quantificarsi più precisamente dal Professionista delegato sulla base di detto prezzo di aggiudicazione, salvo la sua facoltà di richiedere eventuali integrazioni); detto termine non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità, per l'offerente, di in-

dicare un termine più breve, circostanza che -in caso di più offerte- sarà valutata dal Delegato ai fini della migliore offerta.

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

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

L'offerta dovrà inoltre contenere:

- la dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima, delle sue integrazioni e dei relativi allegati, agli atti della procedura esecutiva;
- l'esplícita dispensa degli Organi della Procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'eventuale richiesta di voler fruire delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della cosiddetta "prima casa" o di quelle relative al "prezzo-valore" (ove ne ricorrono i presupposti) oppure delle altre agevolazioni fiscali cui si abbia in ipotesi diritto;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli (art. 582 cod.proc.civ.); in mancanza, le notificazioni e comunicazioni all'offerente potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli.

L'offerta dovrà altresì indicare:

- l'importo versato a titolo di cauzione (che non dovrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta);
- 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;

dovrà inoltre esservi allegata la documentazione attestante il versamento (segnalmente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente 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.

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

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

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

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 7/2025 R.G.E. lotto Unico - versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve inoltre procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio “Pagamento di boli digitali”.

**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 e se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Professionista delegato al soggetto offerente.

La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

### ESAME DELLE OFFERTE E MODALITA' DELLA VENDITA

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

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del suindicato Gestore accedendo alla stessa con le credenziali 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 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: ai fini della individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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 all'importo sopraindicato (od agli importi sopraindicati in relazione ai singoli Lotti).

**Il Professionista delegato-Referente della Procedura aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del Professionista delegato.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

### Eventuale gara

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

**La data di inizio coincide con la data dell'udienza di cui sopra; la data di scadenza è quindi fissata nel giorno e nell'ora come indicati in epigrafe (termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento).**

**Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.**

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

-tramite la piattaforma del Gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

-il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del Gestore sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

**L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogianza da parte dei concorrenti.**

### Aggiudicazione.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione levando verbale.

**Il residuo prezzo** (detratto quindi l'importo per cauzione già versato) e **l'importo delle spese necessarie per il trasferimento** (che il Professionista delegato comunicherà all'Aggiudicatario) dovranno essere versati entro **90 (novanta)** giorni, o nel più breve termine eventualmente indicato dall'Offerente-Aggiedicatario, dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

-**quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione:** mediante **deposito nel conto corrente della Procedura, utilizzandosi l'Iban sopraindicato**, oppure a mezzo di assegno circolare intestato a "**Proc. Esecutiva RG 7/2025 TRIB VC F.SP.OPERAZIONI DELEGATE**" e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato;

-**quanto al fondo per le spese di trasferimento:** a mezzo di assegno circolare intestato a "**Proc. Esecutiva N. 7/2025 R.G.E FONDO SPESE TRASFERIMENTO**" e da consegnarsi entro il predetto termine al Delegato oppure mediante deposito, sempre entro il medesimo termine, su un conto corrente della Procedura **che il Delegato sottoscritto accenderà ove l'Aggiudicatario gli richieda, con congruo anticipo**, di effettuare il versamento con tale modalità.

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

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

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

#### **ANTIRICICLAGGIO**

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

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita sarà:

- pubblicato -unitamente all'ordinanza di vendita- sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia;
- pubblicato sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astennunci.it](http://www.astennunci.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it) ( sui quali saranno pubblicate anche copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di perizia e di stima e le sue eventuali integrazioni, agli atti della procedura).

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

Sarà inoltre disponibile un "virtual tour 360°" ma solo alle condizioni stabilite nell'ordinanza di vendita (tra cui un valore di stima a partire da Euro 70.000,00) .

#### **DISPOSIZIONI COMUNI**

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

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

-il compendio pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperto Geom. Andrea De Piccoli che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alle sue eventuali integrazioni, anche con specifico riguardo alle indicazioni relative alla regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dell'immobile;

--in ogni caso, l'Aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti ( e salvo quanto precisato dall'Esperto):

--avvalersi delle disposizioni di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modificazioni ed integrazioni), tra cui l'art. 40, 6° comma ("Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la

*domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge");*

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio: quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore (in caso di immobile in condominio) - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Custode dell'immobile è il Professionista Delegato sottoscritto.

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

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

Maggiori informazioni -su immobile/i pignorato/i, meccanismi giuridici di funzionamento della vendita forzata, visite dirette all'/agli immobile/i- potranno essere richieste, da chiunque ne abbia interesse, al Professionista delegato-Custode Avv.Oscar Altavilla, piazza San Francesco n.7, Casale Monferrato (**tel e fax: 0142781212; e.mail: st.legalealtavilla@libero.it; pec.: avvoscaraaltavilla@cnfpec.it;** a tal fine potrà essere concordato un appuntamento presso lo Studio del Delegato nelle ore pomeridiane dal Lunedì al Venerdì, con eccezione dei giorni festivi).

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

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

Siti internet ove reperire informazioni: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it).



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

Casale Monferrato-Vercelli, lì 09 dicembre 2025.

Il Professionista delegato  
Avv. Oscar Altavilla



10\*



- 13 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

