

Avv. Patrizia Barresi  
Via della Biblioteca n. 4  
15033 Casale Monferrato (AL)  
Tel. 0142452307-Fax 014276152  
patrizia.barresi@avvocaticasale.it

## TRIBUNALE DI VERCELLI

### AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

Esecuzione immobiliare n. **78/2023 +118/2024 R.G.E.**

l'avvocato **PATRIZIA BARRESI** (pec avvpatriziabarresi@cnfpec.it), delegata, con studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4.

Vista l'ordinanza di delega del G.E. del 21 gennaio 2025;

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

#### AVVISA

Che il giorno **29 ottobre 2025 ore 9.30**, presso il Suo Studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32

#### LOTTO UNICO

In Comune di Castelletto Merli (AL), Via Valle sn , per la piena proprietà, fabbricati rurali abbandonati ed in pessimo stato di conservazione, con manti di copertura in eternit che risultano in alcune parti distaccate (alcune lastre si trovano nel cortile a servizio dei fabbricati), oltre ad adiacente terreno agricolo, con diritto al passaggio Fg 9 n. 200.

Nello specifico i fabbricati sono costituiti da:stalla realizzata con elementi prefabbricati in c.a., alla quale è addossata una struttura denominata corridoio, realizzata con profilati metallici, dalla superficie complessiva pari a circa 3.220,00 mq; tettoia aperta realizzata con profilati metallici, con superficie pari a circa 327,00 mq, una porzione della quale risulta parzialmente demolita da una frana; magazzino cereali, realizzato con profilati metallici, di superficie pari a circa 310,00 mq.

In aderenza alla tettoia aperta è presente altra tettoia con struttura in legno della superficie di circa 170,00 mq; tale tettoia non risulta riportata nelle planimetrie catastali e nell'estratto di mappa e pertanto si ritiene abusiva e dovrà essere demolita. In aderenza al magazzino cereali è stata realizzata un'altra tettoia con struttura in legno della superficie di circa 160,00 mq. che insiste sulla particella 222; su tale particella insistono anche tre muri realizzati in cemento armato alti circa tre metri, distanziati tra loro di circa 8 metri.

Stato di occupazione: liberi

I beni, sono così censiti:

- ✓ C.F Comune di Castelletto Merli (AL) foglio 9 – particella 219 sub 1 – cat. D/10 – Rendita € 8.135,40; censito a C.T fg. 9 part. 219 cat. EU.

Confini: nord est part. 338,220, 222 e 224; a sud est part 231 e 232, a sud ovest via Valle, a Nord ovest part. 210 e 211.

- ✓ C.F Comune di Castelletto Merli (AL) foglio 9 – particella 444 – cat. D/8 – superficie Catastale tot 327,00 mq – Rendita € 526,00; censito a C.T fg. 9 part. 444 cat. EU.

Confini: Nord ovest, nord est e sud est part 222; sud ovest part. 220.

- ✓ C.F Comune di Castelletto Merli (AL) foglio 9 – particella 220 – cat. D/8 – Rendita € 126,00; censito a C.T fg. 9 part. 220 cat. EU.

Confini: nord est part. 444; a sud est, sud ovest via Valle e Nord ovest part. 219

- ✓ C.T Comune di Castelletto Merli (AL) foglio 9 – particella 222 – cat. Vigneto, classe 1, are 43, ca 60 – Reddito dominicale € 50,66 e reddito agrario € 28,15.

Confini: Nord est part. 339, sud est part. 224 e 225; sud ovest part. 219 e nord ovest part. 219, 444, 338 e 212.

Detto terreno ricade in Area Agricola di Tipo E - Prescrizioni Vigenti: art. 16-17-18 delle N.T.A. del P.R.G.C. Il terreno ricade completamente o parzialmente in area inedificabile o a edificabilità limitata, per l'esistenza di vincoli idrogeologici e di tutela ambientale e paesaggistica. Si tratta di terreno ricompreso in area con carattere geomorfologico e idrogeologico potenzialmente pericoloso, di pericolosità elevata.

#### Corrispondenza catastale

Sono emerse le seguenti difformità:

**Fg 9 part 219 sub 1** - Planimetria difforme: è presente la planimetria del piano seminterrato che raffigura il "ricovero attrezzi" ma non è presente un piano seminterrato e neppure un ricovero attrezzi. Inoltre in planimetria è riportata la porzione ora demolita dalla frana.

Sarà necessario presentare pratica DOCFA per il riaccatastamento delle planimetrie dei fabbricati che rispecchi lo stato dei luoghi; inoltre sarà necessaria pratica Pregeo per aggiornare l'estratto di mappa eliminando i locali posti ad est della stalla.

**Fg. 9 part. 220** - Planimetria difforme: sono presenti 4 pilastri in facciata, nella realtà i pilastri sono 3.

**Fg 9 part 220/444 - tettoia aperta:** la planimetria non rappresenta lo stato dei luoghi in quanto non è stata indicata l'altezza differente delle due porzioni della tettoia aperta. Inoltre nella pratica edilizia la tettoia insisteva sui mappali 222 e 224 mentre allo stato attuale insiste sui mappali 444 e 220.

Sarà necessario presentare nuova pratica DOCFA per il riaccatastamento della planimetria del fabbricato

Regolarità edilizia:

A seguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Merli è stato possibile reperire gli atti:

Licenza Edilizia n. 1 del 12/05/1973 a – Nuova costruzione di capannone a elementi prefabbricati R.D.B. ad uso allevamento e ingrasso bestiame bovino. La struttura in progetto interessava i mappali 219, 220, 221, 223. In aderenza ai fronti Est e Ovest del fabbricato erano previste delle vasche interrato per il recupero dei liquami.

Variante del 04/10/1973 alla Licenza edilizia n. 1 del 12/05/1973 per la realizzazione lungo il fronte Ovest di una abitazione e servizi che conta due piani fuori terra; lungo il fronte Est rimangono i vasconi interrati.

Variante nr. 645 del 15/05/1974 alla licenza edilizia n. 1 del 12/05/1973; al posto del fabbricato descritto nella variante del 04/10/1973 si richiede la costruzione di un piccolo fabbricato ad un solo piano fuori terra da adibire a ufficio per il peso a bilico, corredato di servizi igienici per il personale, magazzino e infermeria.

Richiesta di autorizzazione edilizia n. 925 del 18/06/1986 al fine di ottenere il permesso per la creazione di un canale di transito coperto di servizio contiguo alla stalla.

In data 21/08/1986 la Commissione Edilizia esprime parere sfavorevole in quanto la pratica non è corredata dalla relazione relativa ai rapporti planivolumetrici.

In data 20/05/1988 è stata ripresentata la pratica edilizia.

In data 02/06/1988 il Comune di Castelletto Merli ha espresso parere favorevole alla creazione di canale di transito coperto a servizio della stalla.

In merito alle varianti alla licenza edilizia n. 1 del 12/05/1973 nessuno dei lavori descritti è stato realizzato.

In merito alla licenza edilizia n. 1 del 12/05/1973 non sono state realizzate le vasche interrato. Nelle tavole che accompagnano la pratica edilizia n. 925 del 18/06/1986, lungo il lato Est del fabbricato, figura come esistente un singolo locale di piccole dimensioni con annesso disimpegno. Non è stato reperito alcun documento relativo all'autorizzazione alla costruzione del locale di cui sopra.

Lungo il lato est, dove era stata prevista la vasca per la raccolta dei liquami è presente solamente uno spiazzo rettangolare. Tale spiazzo, occupato da macerie, è realizzato con lastre in calcestruzzo; non sono visibili botole oppure altre tipologie di accesso che permettano di confermare l'esistenza della suddetta vasca di raccolta liquami sottostante al piano di calpestio.

Fg 9 part. 219 sub 1 – TETTOIA APERTA

A seguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Merli è stato possibile reperire l'atto:

Licenza Edilizia n. 3 del 12/06/1975 – Nuova costruzione ad uso di civile abitazione per il personale addetto all'azienda e tettoia ricovero attrezzature e macchinari. La tettoia aperta poggierà sui lati Ovest e Nord del muraglione di sostegno esistente.

La tettoia è stata realizzata secondo quanto autorizzato; la copertura è sostenuta lungo il lato Est da nove pilastri in ferro; il fabbricato ad uso abitazione non è stato realizzato.

Allo stato attuale una porzione della tettoia aperta è stata demolita da una frana generatasi dalla particella 338; che ha abbattuto il muro di contenimento a Nord e ha interessato il pilastro adiacente ad esso per cui ora la tettoia conta solamente otto pilastri in ferro a sostegno della copertura.

Il CTU ha così quantificato l'importo dei lavori in sanatoria:

Totale Pratica Stato Legittimo Stalla € 2.700,00

Totale Pratica Stato Legittimo Tettoia aperta € 900,00

Totale Accatastamento Stalla e Tettoia comprensivo di diritti di presentazione € 1.600,00

Totale Aggiornamento mappa catastale comprensivo di diritti di presentazione € 709,00

Importo presunto per redazione della conformità strutturale (se richiesto) relativo alla tettoia aperta € 2.000,00

Importo per demolizione dei piccoli locali lungo il fronte Est della Stalla € 1.278,00

Fg 9 part 220/Fg 9 part. 444 – TETTOIA APERTA

Regolarità Edilizia:

A seguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Merli è stato possibile reperire l'atto:

Licenza Edilizia del 26/05/1978 – Nuova costruzione relativa alla realizzazione di tettoia aperta.

L'autorizzazione è stata concessa a seguito presentazione di pratica edilizia relativa alla ultimazione di muro di sostegno e costruzione di tettoia aperta.

La pratica non è accompagnata da relazione illustrativa per cui tutti i dati sono stati desunti dall'analisi delle tavole.

Il muro di sostegno, a Nord, interessa i mappali 444 e 222.

La porzione più alta della tettoia, per una lunghezza pari a circa 18 metri, è stata effettivamente realizzata. Della porzione più bassa della tettoia, verso Est, è stata realizzata solamente una

campata delimitata da muro in cemento armato di altezza pari al muro di sostegno retrostante e perpendicolare a questo.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto licenziato in quanto il progetto non prevedeva, a circa 24 metri dall'estremo Ovest, la realizzazione di murature perpendicolari al muro di sostegno retrostante.

Sul mappale 222, sono stati realizzati due muri alti quanto il muro di sostegno e perpendicolari a questo.

Lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto licenziato in quanto il progetto non prevedeva, a circa 24 metri dall'estremo Ovest, la realizzazione di muratura perpendicolare al muro di sostegno retrostante.

La realizzazione della muratura risulta all'interno dell'area di progetto occupata dalla tettoia, per cui non si è realizzato un aumento di superficie; la superficie totale risulta di molto inferiore rispetto a quella licenziata ma risulta superiore al 2% della superficie totale per cui non è possibile procedere con la presentazione della documentazione relativa allo Stato Legittimo.

Risulta necessario presentare una pratica edilizia in Sanatoria al fine di descrivere lo stato attuale dei luoghi.

Il CTU ha così quantificato l'importo dei lavori in sanatoria:

Pratica Sanatoria Legittimo Tettoia aperta comprensivo di diritti di segreteria e oblazione minima € 1.496,00 (Integrazione all'Oblazione minima potrebbe essere richiesta dal Comune di Castelletto Merli a seguito disamina della pratica).

Accatastamento Tettoia comprensivo diritti di Presentazione € 900,00

Importo totale per procedere alla sanatoria e riaccatastamento, ove possibile, delle opere abusive e alla demolizione di quanto non sanabile (IVA e oneri di Legge esclusi) € 11.583,00.

In considerazione delle spese urbanistico-edilizie e di bonifica delle coperture in amianto, che parte acquirente dovrà e/o dovrebbe affrontare, è stato applicato un deprezzamento sul valore finale di stima.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO:** € 170.755,46

**OFFERTA MINIMA:** € 128.066,59;

**OFFERTA IN AUMENTO:** € 3.000,00;

\*\*\*

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA**

**Presentazione delle offerte e versamento della cauzione**

Le offerte irrevocabili di acquisto potranno essere formulate esclusivamente in via telematica dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

Non sarà possibile avvalersi, per la trasmissione delle stesse, di un mero presentatore.

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

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

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli presso il quale è iscritta la procedura al numero: 0161.597416, nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo, del Professionista delegato, mail: avvpatriziabarresi@cnfpec.it.

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

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015) o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, o in alternativa, trasmessa a mezzo posta elettronica certificata per la vendita telematica, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'atto; se l'offerente è un interdetto o inabilitato, con beneficiario di amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica

certificata per la vendita telematica dal Tutore o dell'Amministratore di sostegno, previo autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare all'offerta.

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

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

- **copia del documento di identità e copia del codice fiscale** del soggetto offerente;
- copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo del procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- **la richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 e 7 del D.M. 227/2015);

- ASTE GIUDIZIARIE
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge, salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella elettronica certificata;
  - **l'esplicita dispensa** degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di presentazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze.

\*

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

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

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%)** del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 78/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione**", dovrà essere effettuato utilizzando il seguente **IBAN IT 10 O 03268 22600 052602214701** ed in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>** tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali".

In caso di mancata aggiudicazione ed all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato ai soggetti offerenti, non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

In caso di **unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'**unico offerente**. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione agli adempimenti consequenziali.

In caso di **pluralità di offerte**: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara che avrà luogo anche in caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente. Ai fini della individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara,

avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.

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

**Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

**La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni**, con data d'inizio il 29 ottobre 2025 e termine di scadenza per la formulazione delle offerte in aumento fissato alle ore 12.00 del 3 novembre 2025.

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

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

Tali strumenti di comunicazione sono ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma **[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

### AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura con **causale "Proc. Esecutiva n. 78/2023 R.G.E., lotto unico, versamento saldo prezzo e spese"**, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatogli dallo stesso professionista).

Qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

\* \* \*

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili, vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendere qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, 5° comma e 40, 6° comma della medesima legge e sue modificazioni ed integrazioni;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985, a corpo e non a misura, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal Professionista delegato, in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerati altresì valide le offerte inferiori ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo stabilito come sopra dichiarato ed eventualmente ridotto. Le informazioni sul regime fiscale a cui è soggetto la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista delegato.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista delegato. Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) - [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito del Tribunale [www.tribunale.vercelli.it](http://www.tribunale.vercelli.it), e tramite il sistema "Rete aste Real Estate" sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it); [Idealista.it](http://Idealista.it); [bakeca.it](http://bakeca.it); [Subito.it](http://Subito.it).

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

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

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato, Via della Biblioteca n. 4, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario tel. 0142.452307 - fax 0142.76152 - mail: [patrizia.barresi@avvocaticasale.it](mailto:patrizia.barresi@avvocaticasale.it) al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

Casale Monferrato, 23 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Patrizia Barresi