

TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

N. 84/2025 Reg. Es. Imm.

La sottoscritta avvocato Mariangela Restaino (C.F. RSTMNG58C45B885G), Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nella procedura esecutiva promossa da PRISMA SPV SRL letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Edoardo Gaspari in data 10/02/2026, visto il provvedimento Dott. Edoardo Gaspari in data 08/06/2026, visti gli artt. 490, 568 e segg. c.p.c., 591 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **11/11/2026 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, del seguente bene immobile, per la piena proprietà, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni a decorrere dall' 11/11/2026 al 17/11/2026 e terminerà alle ore 12,00 di tale ultimo giorno.

LOTTO UNICO

In Comune di Carisio (VC) Via Papa Giovanni XXIII n. 14

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carisio (VC) - Via Papa Giovanni XXIII n.14 Appartamento di civile abitazione posto a piano secondo di stabile a regime condominiale composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e due balconi, oltre a cantina a piano seminterrato.

Identificato al Catasto Fabbricati

- Fg. 10, Part. 145, Sub. 11, Categoria A2; Catasto Terreni - Fg. 10, Part. 145, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. di Carisio individua l'area su cui insiste l'immobile oggetto della procedura tra le Aree di Tipo B, normate dall'art.40 delle NTA

Coerenze:

Il fabbricato condominiale complessivamente confina: - a nord-ovest con particelle n. 96, 95, 94, 93, 142, 24 e 39 dello stesso foglio 10 - a nord-est con particelle 135, 265, 268 e 44 dello stesso foglio 10 identificate anche come via Papa Giovanni XXIII - a sud-est con particella 263 dello stesso foglio 10 - a sud-ovest con particella 119 dello stesso foglio 10

L'unità immobiliare confina: - a nord-ovest in affaccio su cortile condominiale - a nord-est in affaccio su cortile condominiale - a sud-est con altra unità immobiliare - a sud-ovest con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Carisio (VC) - Via Papa Giovanni XXIII n.14 Garage a piano terra. identificato al Catasto Terreni:

- Fg. 10, Part. 145, Qualità Ente Urbano; Catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 145, Sub. 16, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G.C. di Carisio individua l'area su cui insiste l'immobile oggetto della procedura tra le Aree di Tipo B, normate dall'art.40 delle NTA

Coerenze:

Il fabbricato condominiale complessivamente confina: - a nord-ovest con particelle n. 96, 95, 94, 93, 142, 24 e 39 dello stesso foglio 10 - a nord-est con particelle 135, 265, 268 e 44 dello stesso foglio 10 identificate anche come via Papa Giovanni XXIII - a sud-est con particella 263 dello stesso foglio 10 - a sud-ovest con particella 119 dello stesso foglio 10

L'unità immobiliare confina: - a nord-ovest con particella 24 dello stesso foglio 10 - a nord-est con altra unità immobiliare

- a sud-est con cortile condominiale
- a sud-ovest con altra unità immobiliare

Gli immobili sono liberi e a regime condominiale.

La vendita non è soggetta IVA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene N° 1: ha scritto il perito che: *“La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non è stata reperito il certificato di agibilità dell'immobile.*

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 24/10/2025 il Comune di Carisio rispondeva con PEC del 17/12/2025 comunicando che in merito agli immobili in oggetto, si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi: - Licenza edilizia n. 16 del 09.05.1977 Il fascicolo cartaceo non è stato trovato presso gli archivi comunali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In base a quanto esposto lo scrivente non può certificare la regolarità edilizia dell'immobile con riferimento al titolo abilitativo che ne ha consentito l'edificazione, ma deve fare riferimento alla planimetria catastale di impianto dalla quale emergono alcune difformità che dovranno essere sanate dal futuro acquirente. Si è rilevato che il vano indicato nella planimetria catastale come entrata non è presente in assenza delle tramezze divisorie tra lo stesso ed il soggiorno; risulta traslata la tramezza divisoria tra cucina e ripostiglio con conseguente riduzione della superficie in pianta della cucina stessa; la tramezza divisoria tra le camere presenta un raccordo circolare in corrispondenza della divisione con il disimpegno; non sono stati rappresentati in planimetria i balconi dell'unità immobiliare. Per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare il futuro acquirente potrà concordare con l'ufficio tecnico comunale la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria - CILA o SCIA - con pagamento di oblazione nella misura di € 1.000,00 in caso di CILA o nella misura che sarà stabilita dagli uffici in caso di SCIA con un minimo di € 516,00. Per quanto riguarda gli onorari professionali l'importo presunto è di circa € 1.500,00 oltre oneri di legge e diritti di segreteria che saranno comunicati dal comune all'atto della predisposizione della pratica”.

Bene N° 2: ha scritto il perito che: *“La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non è stata reperito il certificato di agibilità dell'immobile. A seguito di richiesta di accesso agli atti del 24/10/2025 il Comune di Carisio rispondeva con PEC del 17/12/2025 comunicando che in merito agli immobili in oggetto, si reperivano i seguenti titoli abilitativi edilizi: - Licenza edilizia n. 16 del 09.05.1977 Il fascicolo cartaceo non è stato trovato presso gli archivi comunali.*

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

In base a quanto esposto lo scrivente non può certificare la regolarità edilizia dell'immobile con riferimento al titolo abilitativo che ne ha consentito l'edificazione, pur facendo riferimento alla planimetria catastale di impianto, dalla quale non emergono difformità”.

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 1: ha scritto il perito “Non sussiste corrispondenza catastale. Risultano quali utilità comuni il Bene Comune non Censibile identificato al Foglio 10, particella 88. Si è riscontrato che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio non corrisponde con lo stato di fatto degli immobili in quanto il vano indicato nella planimetria catastale come entrata non è presente in assenza delle tramezze divisorie tra lo stesso ed il soggiorno; risulta traslata la tramezza divisoria tra cucina e ripostiglio con conseguente riduzione della superficie in pianta della cucina stessa; la tramezza divisoria tra le camere presenta un raccordo circolare in corrispondenza della divisione con il disimpegno; non sono stati rappresentati in planimetria i balconi dell'unità immobiliare. Si rileva che a catasto l'unità immobiliare è identificata al numero civico 8 di Via Papa Giovanni XXIII anziché al n. 14. Al fine di regolarizzare le difformità catastali riscontrate, previa regolarizzazione amministrativa dell'unità immobiliare, il futuro acquirente potrà procedere mediante predisposizione di idonea denuncia di variazione catastale DOCFA con un costo presunto di € 500,00 per onorari professionali oltre ad oneri di legge e oltre a spese vive catastali ad oggi quantificabili in € 70,00”

Bene N° 2: ha scritto il perito “Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Risultano quali utilità comuni il Bene Comune non Censibile identificato al Foglio 10, particella 88. Si rileva che a catasto l'unità immobiliare è identificata al numero civico 8 di Via Papa Giovanni XXIII anziché al n. 14”.

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Ha scritto il CTU che: “Il vigente P.R.G.C. di Carisio individua l'area su cui insistono gli immobili oggetto della procedura tra le Aree di Tipo B, normate dall'art.40 delle NTA”

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Massimiliano Da Cruz in data 17/12/2025 depositata il 18/12/2025 (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.

Prezzo base d'asta: € 30.090,00 (trentamilanovantaeuro/00)

Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 22.567,50 (ventiduemilacinquecentosessantasetteeuro/50)

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00 (mille euro/00)

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 sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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 84/2025 – IBAN IT 87 J 03268 22600 052263046441"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 84/2025 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 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: € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00;

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 dall'11/11/2026 al 17/11/2026 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, 09/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Mariangela Restaino



