



STUDIO LEGALE CAPRA

Avv. Carlo Capra

via Paolo Onorato Vigliani n° 36

Casale Monferrato (15033), AL

tel. e fax: 0142 456061

segreteria@studiolegalecapra.it

avvemanuelecapra@puntopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE N° 85/2025 R.G. Es. Imm.

AVVISO DI VENDITA

L'avvocato Delegato Carlo Capra,
nella procedura esecutiva in epigrafe, vista l'ordinanza pronunciata dal G.E. in data 16.09.2025 con cui il sottoscritto veniva nominato custode del compendio pignorato e l'ordinanza datata 12.05.2026 che gli delegava altresì le operazioni di vendita;
visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona dei seguenti immobili

DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Per la piena proprietà in capo all'esecutato

LOTTO UNICO

Bene n°1- appartamento ubicato a Casale Monferrato (Al) via Mantova n°41 piano 2 - S1

Appartamento ricompreso in contesto condominiale, posto al secondo piano in sottotetto, composto da cucina, soggiorno, camera studio, due bagni, due balconi e ampio terrazzo con annessa pertinenziale cantina al piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati -Fg36, part 4716, sub 52 Zc 1 Cat.A2; al Catasto Terreni-Fg 36 Part.4716 Qualità Ente Urbano

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

Bene n°2 –garage ubicato a Casale Monferrato (Al)-via Mantova n.41, piano T.

Autorimessa posta nel cortile condominiale. Identificato al catasto Fabbricati-Fg 36, part.4716 sub.56, Zc 1 Categoria C6; al Catasto Terreni-Fg.36, Part.4716, Qualità Ente Urbano.

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

Bene n°3 – posto auto ubicato a Casale Monferrato (Al)-via Mantova n.41, piano T.

Posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati -Fg.36, Part.4716, Sub.72 Zc.1 Categoria C6;al Catasto Terreni -Fg.36, Part.4716, Qualità Ente Urbano.

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

Menzioni urbanistiche, irregolarità edilizie e/o catastali

La perizia resa nella procedura dall'esperto stimatore Geom. Matteo Daffara evidenzia quanto segue.

Bene n°1-appartamento

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune sono stati messi a disposizione del CTU i seguenti titoli abilitativi:

-Permesso edilizio n°48 del 28.02.2963 per ampliamento.

-Permesso di costruire n°86 del 20.05.2005 per intervento di ristrutturazione edilizia riguardante il recupero del sottotetto a fini abitativi nonché il mutamento d'uso da artigianale in residenziale, intervento di risanamento conservativo riguardante la modifica dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare esistente al piano rialzato, nonché rifacimento del tetto del fabbricato residenziale

- Variante del 16.03.2007 al P.d.c.n°86 del 20.05.2005 per modifiche distributive interne e di prospetto al piano interrato, terra, primo e sottotetto nonché ulteriore intervento di ristrutturazione edilizia riguardante il recupero di parte di autorimesse in abitazione;

-Variante del 05.06.2007 al P.d.c. n.86 del 20.05.2005 per ampliamento di balconi al piano rialzato anche con diverso posizionamento delle scale esterne di accesso nonché intervento di manutenzione straordinaria riguardante modifiche distributive interne e di prospetto negli alloggi fabbricato residenziale

-Certificato di agibilità n.63 del 25.06.2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile APE
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborate grafici allegati alla variante edilizia del 05.06.2007 emergono alcune difformità di seguito così sintetizzate:

-Nel locale cucina il dimensionamento della porta-finestra risulta difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati autorizzati;

-nel bagno, la lunghezza rilevata è pari a m.2,02 a fronte dei m.1,95 riportati nel titolo abilitativo rispetto a quelle progettuali;

-nella camera la lunghezza rilevata è pari a m.4,27 rispetto ai m 4,15 assentiti;

Si riscontrano inoltre alcune altezze interne non conformi a quanto riportato nel titolo edilizio.

Le difformità sopra evidenziate per la loro limitata entità potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente. Tuttavia, al fine di formalizzare la regolarità urbanistica dell'immobile si renderà opportuno procedere alla presentazione presso il Comune competente di una pratica di attestazione dello stato legittimo, comprensiva della verifica dei rapporti aero-illuminati di ciascun vano abitativo.

I costi per tale adempimento sono stimabili in via meramente indicativa in circa €2.500,00.

Si precisa che ogni eventuale pratica edilizia dovrà essere preventivamente concordata con il competente Ufficio Tecnico Comunale e sottoposta alla relativa valutazione.

Bene n°2 -Garage

Dall'esame della documentazione reperita presso gli archivi comunali non sono emersi titoli abilitativi espressamente riferibili alla costruzione della stecca dei box in questione (subalterni nn. 54-55-56-57), in quanto nelle licenze edilizie relative ai bassi fabbricati Non risulta graficamente individuata la porzione in argomento.

Si rileva tuttavia che nel Permesso di Costruire n. 86 del 20/05/2005, costituente l'ultimo titolo abilitativo rinvenuto, la suddetta stecca di box risulta indicata come già esistente; i medesimi subalterni risultano inoltre ricompresi nel certificato di agibilità n. 63 del 25/06/2007.

Tale circostanza evidenzia una presenza del manufatto riconosciuta in atti amministrativi successivi, pur in assenza, allo stato delle ricerche effettuate, di un titolo edilizio originario esplicitamente riferibile alla sua realizzazione. Pertanto, non è possibile attestare con certezza la regolarità edilizia del manufatto. Alla luce di quanto sopra, un'eventuale regolarizzazione potrà avvenire mediante presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria, subordinatamente alla verifica della conformità ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico (PRG). Considerata la localizzazione degli immobili in prossimità della linea ferroviaria, ricadente in fascia di rispetto, si renderà inoltre necessario acquisire preventivamente il parere degli enti competenti (Ferrovie dello Stato o soggetti gestori dell'infrastruttura), nonché verificare l'eventuale necessità di acquisire l'assenso del condominio.

In considerazione della complessità dell'iter amministrativo necessario per la regolarizzazione e alla non garantita ammissibilità della sanatoria, nonché alla necessità di acquisire pareri e autorizzazioni da parte di enti terzi, allo stato attuale non risulta possibile procedere a una quantificazione attendibile dei costi tecnici complessivi. Si precisa, infine, che ogni eventuale pratica edilizia dovrà essere preventivamente concordata con il competente Ufficio Tecnico Comunale e sottoposta alla relativa valutazione; solo a seguito di tale confronto sarà possibile definire l'iter procedurale e quantificare in maniera attendibile i relativi oneri.

Stato e titolo d'occupazione

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano liberi

Servitù, censo, livello, usi civici e vincoli condominiali

Le risultanze dalla CTU non evidenziano servitù gravanti sui beni pignorati, né vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. Sussiste un debito per oneri condominiali insoluti.

REGIME FISCALE

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita verrà effettuata in via telematica con modalità cd. "asincrona" nei termini, alle condizioni e con le modalità di seguito indicate:

LOTTO UNICO

PREZZO STABILITO: Euro 103.650,00

OFFERTA MINIMA: Euro 77.737,50

RILANCIO MINIMO: Euro 2.000,00

TERMINE E LUOGO PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE: entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per il loro esame, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

DATA E LUOGO DELL'ESAME DELLE OFFERTE il giorno **16.12.2026 alle ore 15,30** tramite il portale www.astetelematiche.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

DATA E LUOGO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI:

l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità c.d. "asincrona" con inizio in data 16.12.2026, subito dopo l'apertura delle buste telematiche e la verifica dell'ammissibilità delle offerte, e termine alle **ore 12,00 del giorno 22.12.2026**.

L'OFFERTA D'ACQUISTO

Deposito dell'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 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".

L'offerta con i documenti allegati, indicati nel prosieguo, dovrà essere inviata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita telematica all'indirizzo PEC offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it del Ministero della Giustizia e si intenderà depositata nel momento in cui verrà 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 (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, 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 mail: avvcarlocapra@puntopec.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.

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta telematica potrà essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015) e non sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

L'offerta potrà essere presentata da un 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, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Contenuto dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà riportare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura,
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura,
- l'indicazione del Professionista Delegato e del Giudice dell'Esecuzione,
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita,
- le complete generalità dell'offerente comprensive di 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 della partita IVA:

- nell'ipotesi di offerente persona fisica coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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.);
 - il lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l'offerta
 - l'indicazione del prezzo offerto tenuto conto che non potrà in ogni caso essere inferiore all'"offerta minima" indicata nel paragrafo relativo alle modalità di vendita, a pena di inefficacia;
 - il termine e il modo del versamento del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, tenuto conto che detto termine non potrà essere comunque superiore a 90 giorni 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'espressa attestazione di aver preso visione della perizia di stima del bene posto in vendita per il quale si propone l'offerta;
 - 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 a tali incombenze.
 - l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. poste che, in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni successive gli potranno essere effettuate presso la Cancelleria.
 - l'importo versato a titolo di cauzione con espressa indicazione della data, dell'orario, del numero di CRO del bonifico effettuato per il relativo versamento e del codice IBAN sul quale è stata addebitata la somma;
 - 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 fissa o mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- L'offerta d'acquisto dovrà essere presentata in bollo, attualmente pari ad € 16,00, da pagarsi in modalità telematica, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, 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".

Allegati all'offerta

All'offerta d'acquisto dovranno essere allegati:

- se il soggetto offerente è una persona fisica, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale e, se 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);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese);
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore");

La 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 sul conto corrente bancario acceso presso Banca del Piemonte s.p.a. Agenzia di Casale Monferrato – IBAN: IT 27Q030 4822 6000 0000 0100 174, intestato a: "Esecuzione immobiliare n. 85 del 2025 Tribunale di Vercelli" con causale "Proc. Esecutiva n.85 del 2025, lotto unico _ versamento cauzione". Il versamento 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.

La cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente da questi utilizzato per il versamento della cauzione.

Efficacia dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

LA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Esame delle offerte

All'udienza per l'esame delle offerte nella data e nell'ora sopra indicate saranno aperte tramite il portale www.astetelematiche.it le buste telematiche contenenti le offerte e si procederà al loro esame.

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità e l'ammissibilità delle offerte formulate;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- procederà eventualmente alla gara;

Si precisa che 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 ed eventuale gara

- 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; Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- in caso di pluralità di offerte: gli offerenti verranno invitati ad effettuare la gara sull'offerta più alta. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

In mancanza di adesioni alla gara si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente; 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 dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta) e, a parità di condizioni, all'offerente che per primo avrà depositato la busta. 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.

In caso di adesioni alla gara, il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio all'esito della verifica delle offerte, durerà 6 (sei) giorni e terminerà alle ore 12,00 del giorno di scadenza come meglio specificato in precedenza. 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 la gara o per il prolungamento della gara senza offerte in aumento, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione.

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

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

All'esito dell'esame dell'unica offerta presentata o alla scadenza della gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione dei beni.

L'aggiudicatario dovrà depositare entro 90 giorni dall'aggiudicazione il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, con le modalità che gli verranno indicate dal Professionista Delegato nei 10 giorni successivi all'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., 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;

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione ritenuta a titolo di multa, risultasse comunque inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

In sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) al più tardi in seguito all'aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario 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 l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura. Qualora tale facoltà sia esercitata

con istanza successiva alla pronuncia del decreto di trasferimento, la liberazione avverrà a cura del Custode ma le relative spese saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

LE CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve 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.

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).

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 in Casale Monferrato, Via O. Vigliani n° 36 (tel. 0142 456061), e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato.

Casale Monferrato, li 31.08.2026

L'avv. Delegato Carlo Capra