

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 9/2025
AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Alessandra Balocco, con studio in Trino (VC) Via Spalti Levante n. 12, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Annalisa Fanini, con provvedimento del 03.02.2026, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita nonché delle attività connesse e conseguenti, rilevato che deve procedersi alla vendita del compendio pignorato e che occorre stabilire le modalità per il primo esperimento di vendita del lotto unico;

AVVISA

che il giorno **29 maggio 2026** alle ore 12,00 avanti a sé, presso il proprio studio in Trino Via Spalti Levante n. 12, si procederà all'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona del seguente immobile, meglio descritto nella relazione di stima, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia n. 32/2015.

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: in Comune di Villanova Monferrato (AL) Cascina Fornace snc (Via Albonese n. 1).

Beni immobili parte di ex fabbricato rurale in linea ricondotto a residenziale di due piani fuori terra oltre ad autorimessa, locali accessori, bassi fabbricati e ampio cortile/giardino. L'immobile 1 è costituito dall'abitazione di due piani fuori terra mentre l'immobile 2 è costituito dall'autorimessa posta al piano terra, in comunicazione indiretta con l'immobile 1 mediante il cortile. L'abitazione è costituita al piano terreno da soggiorno, cucina, dispensa/ripostiglio, zona pranzo, stanza giochi, ripostiglio, lavanderia, bagno e scala di accesso al piano superiore; al piano primo, tre camere, disimpegno, corridoio in affaccio su corpo scala e bagno. Sono inoltre presenti due campate a sterno (ex fienile) ad uso deposito, accessibili con scala a pioli dal cortile. Quali pertinenze sono presenti il cortile, una dependance (ex tettoia chiusa su due lati) di un piano fuori terra con soppalco, alcuni bassi fabbricati ad uso deposito (ex stalle e ricovero animali). Un locale facente parte del sub. 1 (quale la tettoia /portico chiuso su due lati), presente nelle planimetrie agli atti del catasto fabbricati, non è censito in mappa al catasto terreni. Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monferrato (AL) come segue: Foglio 10, particella 2007, sub. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 298 mq, rendita euro 746,28, piano T-1, indirizzo Cascina Fornace; Foglio 10, perticella 2007, sub. 2, categoria C/6, classe unica, consistenza 37 mq., superficie catastale 44 mq., rendita euro 126,12, piano T, indirizzo Cascina Fornace.

Superficie commerciale complessiva: 694,00 mq.

Confini.

Orientamento est/ovest, il Foglio 10 part. 2007 sub. 1 confina a nord con i mappali 2094 – 2093, ad est con il mappale 2093, a sud con strada sterrata s.n., ad ovest con via Albonese; il Foglio 10 part. 2007 sub. 2 confina a nord con il sub. 1, ad est con il cortile, a sud con il cortile, ad ovest con via Albonese.

Corrispondenza catastale.

Dalla relazione peritale datata 23.12.2025 dell'esperto Ing. Chiara Maffei, a cui si rimanda per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, risulta quanto segue. Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Risultano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, quali: per il fabbricato principale, la modifica delle aperture finestrate al piano terra, la modifica delle tramezzature e la creazione di nuovi locali al piano terra, la creazione del locale C.T. nell'autorimessa, la creazione di portico sull'ingresso e della zona pranzo in cucina (in prosecuzione del portico sull'ingresso), l'apertura di una porta al piano primo, la demolizione della tettoia nel cortile con ricostruzione di un fabbricato ad uso dependance. Non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito a tali lavori edilizi di ristrutturazione con ampliamento, demolizione con ricostruzione. Come riscontrato nella nota prot. n. 3952 del 23.10.2025, integrata con la nota prot. n. 4742 del 23.12.2025, una parte si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia, una parte quali i bassi fabbricati, realizzati nel cortile lato est, si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso che alla data odierna, per le quali non è possibile procedere alla sanatoria edilizia ma devono essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi. Per le opere non sanabili, l'importo delle spese necessarie per la rimozione ammonta a circa euro 2.000,00. Per quanto riguarda le opere sanabili è possibile presentare un permesso di costruire in sanatoria con rilascio di nuovo certificato di agibilità; è stato trasmesso il computo metrico estimativo di tali opere sul quale è stato stimato il costo della sanatoria pari a circa euro 5.000,00, oltre diritti di segreteria, marca da bollo ed i costi di spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie e strutturali, stimati in circa euro 3.000,00.

Previo presentazione della pratica edilizia in sanatoria, risulterà necessario provvedere al deposito delle planimetrie catastali aggiornate stante la non corrispondenza della consistenza dei beni alla documentazione agli atti del Catasto Fabbricati; l'aggiornamento comporterà la modifica della rendita catastale.

Si stima quindi un costo complessivo pari a euro 1.500,00 oltre diritti catastali euro 70,00 a pratica.

Regolarità edilizia.

Dalla relazione peritale datata 23.12.2025 dell'esperto Ing. Chiara Maffei, a cui si rimanda per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, risulta quanto segue. Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti anteriormente al 1967 con lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti con titolo edilizio negli anni 1997 – 2000 dalla precedente proprietà e parzialmente dall'esecutato (piccole opere interne) e in parte eseguiti dall'esecutato senza titolo edilizio anno 2004.

Nell'archivio edilizio del Comune di Villanova Monferrato sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie (allegato 5 della relazione di stima): a nome della proprietà precedente: - Autorizzazione n. 43/1997 del 25.09.1997 (rimozione lastre in eternit dalla copertura del locale magazzino); - pratica n. 21/1998 – DIA prot. n. 3013 del 02.11.1998 (posa serbatoio GPL interrato per uso domestico – capacità 1 mc.) – Lavori ultimati giugno 1999; - Concessione edilizia n. 31/1997 del 7.7.1997 (ristrutturazione edilizia); - Concessione edilizia n. 156/1999 del 30.7.1999 (varuante concessione n. 31/1997); - Agibilità n. 3724 del 5.12.2000 (opere di cui alla concessione n. 31/1997 e variante n. 156/1999). A nome dell'esecutato: - DIA n. 244 del 6.5.2004 (opere interne e recinzione).

Per quanto riguarda le difformità si veda quanto indicato al punto precedente (corrispondenza catastale).

Vincoli e oneri: non sussistono pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione, né formalità, vincoli, anche di carattere storico – artistico, o oneri.

Diritto posto in vendita: piena proprietà.

Stato di occupazione: gli immobili risultano occupati dall'esecutato e dai suoi familiari.

Trascrizioni contro.

Atto di pignoramento immobili trascritto in data 29.01.2025 reg. part. n. 359 reg. gen. n. 436.

Iscrizioni contro.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23.10.2023 reg. part. n. 388 reg. gen. n. 5283 in rinnovazione della formalità iscritta il 16.12.2003 reg. part. n. 1128 reg. gen. n. 7072.

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 30.10.2024 reg. part. n. 457 reg. gen. n. 5170.

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio pignorato sopra descritto viene posto in vendita al seguente prezzo.

LOTTO UNICO: **prezzo base euro 432.000,00** (quattrocentotrentaduemila/00).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

A norma dell'art. 591 bis comma 5 c.p.c., tutte le attività previste sono eseguite dal Professionista delegato e l'avviso contiene le previsioni di cui all'art. 173 quater disp. att. c.p.c.

L'attività di apertura delle buste, di esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, presso il proprio studio, secondo le informazioni rese dal professionista ovvero presso apposita aula del Tribunale.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A. 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 alla 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 all'art. 17 comma 5 e all'art. 40 comma 6 della Legge n. 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 i vizi o la mancanza di qualità previste per la vendita, 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 Giudice dell'esecuzione ha disposto che:

° **il gestore della vendita telematica sia:**

Aste Giudiziarie Inlinea Spa attraverso il portale del gestore della vendita telematica:
www.astetelematiche.it;

° **il referente della procedura** incaricato delle operazioni di vendita sia il sottoscritto professionista delegato.

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

E' 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 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 seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail indicato dal professionista delegato nel presente avviso.

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. 32/2015, 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 nell'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.

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 di 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015) o la partita Iva;
4. il numero e ogni altro elemento 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 l'ordinanza di vendita;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché gli 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 a 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 o 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 alla procedura (IBAN: IT70 R060 8544 8400 0000 1002 186); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 9/2025 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 euro 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 bancario 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 delegato 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 di 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: - euro 250,00 per immobili stimati fino a euro 13.000,00; - euro 500,00 per immobili stimati da euro 13.000,01 a euro 26.000,00; - euro 1.000,00 per immobili stimati da euro 26.000,01 a euro 52.000,00; - euro 1.300,00 per immobili stimati da euro 52.000,01 a euro 80.000,00; - euro 1.500,00 per immobili stimati da euro 80.000,01 a euro 100.000,00; - euro 2.000,00 per immobili stimati da euro 100.000,01 a euro 130.000,00; - euro 2.500,00 per immobili stimati da euro 130.000,01 a euro 160.000,00; - euro 3.000,00 per immobili stimati da euro 160.000,01 a euro 200.000,00; - euro 4.000,00 per immobili stimati da euro 200.000,01 a euro 260.000,00; - euro 5.000,00 per immobili stimati oltre euro 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

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, dal 29 maggio 2026 (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) al 04 giugno 2026, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato; viene fissato alle ore 12,00 del giorno di scadenza (04.06.2026) il termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà 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 comunicazione 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**; 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: a) del verbale di aggiudicazione; b) 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 delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditarne agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario, se soggetto diverso.

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 (con nota allega) o in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560 comma 10 c.p.c. e 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 seg. c.p.c., 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.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risulta sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendo immediatamente al Giudice.

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 criminosi 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.

PUBBLICITA'

Il delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità dell'avviso di vendita con le seguenti modalità:

1. pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (anche solo PVP) del Ministero della Giustizia, a cura del professionista delegato stesso, almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

2. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it

3. pubblicazione, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Sarà cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

4. a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa, campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), compensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

5. realizzazione del Virtual Tour 360°; al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario la pubblicazione del Virtual Tour 360° sarà effettuata su www.astegiudiziarie.it e su www.asteanunci.it;

6. inserimento del lotto in vendita sulla cd. "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;

7. pubblicazione, a cura di Gruppo Edicom Spa, dell'avviso di vendita, unitamente a

copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sul sito internet www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte; la società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it

CUSTODIA

Il sottoscritto professionista è stato nominato altresì custode giudiziario dei beni pignorati. Gli interessati potranno visionare i beni in vendita; la richiesta è da formulare mediante il Portale delle Vendite Pubbliche. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19.00. Gli interessati hanno facoltà di contattare il custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita. Ulteriori informazioni presso lo studio dell'Avv. Alessandra Balocco, tel. 0161828809 - 3394468026, e mail: avv.balocco@libero.it, pec alessandra.balocco@ordineavvocativercelli.eu.

Trino, 09 marzo 2026

Avv. Alessandra Balocco