STUDIO LEGALE
AVV. ALBERTO CATTANEO
VIA LUPARIA, 6 – CASALE MONFERRATO
TEL. 0142/75445 FAX 0142 / 42.48.99
STUDIOLEGALECATTANEO@LIBERO.IT

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 34/2025

* * *

TERZO AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNICO DI ESECUZIONE

Il sottoscritto Avvocato Alberto Cattaneo, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Vercelli, con studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato, nominato Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott. Edoardo Gaspari, giusta ordinanza di delega in data 24.02.2026, comunicata in data 25.02.2026 ex art. 591 bis c.p.c., nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n. 34/2025 R.G.E.
Visto l'art. 490 c.p.c., nella nuova formulazione e visto l'art. 161 quater disp. att. c.p.c., visti gli articoli 569 e seguenti c.p.c. e visto l'art. 591 bis c.p.c.,
visto l'esito delle precedenti aste andate deserte

AVVISA

che il giorno **12.01.2027 alle ore 15:30** in Via Luparia 6 a Casale Monferrato (AL), presso il proprio Studio (sito al piano primo), si procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. www.astetelematiche.it del seguente bene immobile costituente il lotto n. 1 (unico) di esecuzione, del quale si riporta in sintesi la descrizione, tratta dalla perizia redatta dal perito estimatore Arch. Giovanni Bianco, che deve essere consultata dall'offerente presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015 n. 32;

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO N. 1 (UNICO) DI ESECUZIONE:

In Comune di Vignale Monferrato, unità immobiliare sita in Località Cà Bergantino al civico numero 4, nell'ambito del territorio comunale di Vignale Monferrato (AL), di due piani fuori terra, oltre a piano sottostrada, costituita da: abitazione composta al piano terreno da ingresso, vano scala, cucina, disimpegno, bagno e camera, composta al piano primo, da due camere collegate al piano terreno da scala interna. Al piano primo, sono collocati due locali adibiti a fienile accessibili dall'esterno con scala a pioli, o altra analoga, da collocare all'occorrenza. Al piano sottostrada, due locali adibiti a cantina.

Fanno parte del lotto un'area libera - corte di mq 193 circa oltre ad area viabile, ed un locale di sgombero accessibile dall'area libera interna alla proprietà dal cui interno sono presenti alcuni gradini che consentono l'accesso al piano sottostrada dell'abitazione.

Il tutto è in condizioni di scarsa manutenzione.

Si precisa che catastalmente l'immobile risulta all'indirizzo di Località Cà Bergantino senza numero civico a Vignale Monferrato (AL).

Descrizione catastale

Quanto sopra descritto è così censito:

CATASTO FABBRICATI, Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)
Foglio 1 Particella 327 Subalterno 1

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

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)

Foglio 1 Particella 327

Indirizzo: LOCALITA' CA' BERGANTINO Piano S1 - T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 354,29, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 7 vani

Dati di superficie: Totale: 160 m2, Totale escluse aree scoperte : 140 m2

CATASTO TERRENI COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO

Foglio 1 Particella 327

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL) Foglio 1 Particella 327

Particella con destinazione : ENTE URBANO

Superficie: 363 mq

Confini

L'immobile pignorato censito al Foglio 1, Particella 327, sub. 1 NCEU Comune di Vignale Monferrato ha le seguenti coerenze, come indicate in perizia:

- a nord: area libera confinante con l'edificato e la strada di accesso in diramazione dalla Strada Provinciale 68;
- a sud: Foglio 1, Particella 328;
- a ovest: Foglio 1, Particelle 314 e 320;
- a est: strada di accesso in diramazione dalla Strada Provinciale 68 ;

Consistenza

Dalla perizia:

SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE CALCOLATA: MQ. 179,59 METRI QUADRATI UTILI CALCOLATI.

PIANO TERRENO.

ABITAZIONE: ingresso mq. 1,70 + vano scala mq. 4,10 + cucina mq. 26,60 + disimpegno mq. 8,25 + bagno mq. 6,62 + camera 1 mq. 15,20 = MQ. 62,47

PIANO PRIMO.

ABITAZIONE: pianerottolo mq. 1,32 + camera 2 mq. 14,00 + camera 3 mq. 14,02 = MQ. 29,34

SONO COMPRESI NELL'ABITAZIONE: DUE CANTINE AL PIANO SOTTOSTRADA;

UN LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO TERRENO;

UN'AREA LIBERA - CORTE (mq. 193,00 circa catastali oltre ad area viabile);

DUE FIENILI AL PIANO PRIMO.

Stato di conservazione degli immobili

Dalla perizia:

"La Particella 327 dispone di un'area libera identificata catastalmente come corte delimitata da una recinzione con cancello carraio e ingresso pedonale. L'area è in disordine e trascurata, quasi totalmente invasa da un'intensa vegetazione formata da

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

arbusti e alberi di varia natura. Questo stato di fatto ha impedito accertamenti diretti e a verifiche in genere.

Il bene esecutato, a giudizio del sottoscritto, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, unitamente ad una sistemazione generale, compreso il riordino dell'area disponibile con la rimozione e l'allontanamento delle strutture precarie, del veicolo e degli elementi ingombranti presenti, inclusa la messa in ordine del verde. Occorre segnalare la presenza di alcune carenze nell'ambito delle murature portanti con particolare riferimento alla facciata verso la strada di accesso. Sono evidenti alcuni distacchi d'intonaco, fessurazioni e fenditure, slegature di mattoni con qualche manifesta insufficienza nelle "tessiture murarie" su alcune superfici di facciata esprimendo una negatività estetica del costruito in vista.

Occorre sottolineare che le notevoli insufficienze presenti nell'edificato richiedono un complesso di operazioni necessarie a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza della consistenza immobiliare, con destinazione d'uso civile, finalizzate alla sua salvaguardia e protezione in genere.

Sulla parete prospiciente alla strada di accesso sono evidenti "capochiave" quali elementi terminali, si presuppone, di tiranti interni per assicurare l'ancoraggio alla muratura, costituendo in questo modo rinforzi di ordine strutturale".

Sempre con riferimento allo stato di conservazione dell'immobile, con particolare riferimento agli impianti si ritiene utile riportare quanto indicato in perizia:

"IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto elettrico, parzialmente sotto traccia, al servizio dei vari ambienti interni soddisfa le occorrenze di minima richieste dall'utilizzo dell'abitazione.

Da una semplice verifica appare indispensabile un intervento di revisione e ristrutturazione generale, per quanto necessario, ai fini del rispetto della normativa vigente sugli impianti, con le varie eventuali occorrenti integrazioni, in particolare riguardanti gli interruttori e i collegamenti in genere dove opportuno.

Pertanto, tutto l'impianto dovrà essere revisionato al fine di poter disporre della Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'abitazione non dispone di un impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.

L'abitazione non è collegata a rete di distribuzione del gas.

Attualmente i residenti utilizzano stufe a legna o pellet, una stufa è collocata nel disimpegno al piano terreno e una seconda in una camera al piano primo.

Nel bagno, ribadendo, è posizionato un boiler.

La cucina è servita da una bombola a gas.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

L'impianto idrico - sanitario, per quanto è stato possibile accertare, risulta esistente per la fornitura di acqua, anche potabile, così come erogata dal Gestore del servizio pubblico. Gli impianti esistenti dovranno comunque essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti; quindi, gli stessi impianti, per quanto possa occorrere, dovranno essere dotati di

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

Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO FOGNARIO.

A seguito di informazioni assunte, si è preso atto dell'inesistenza di fognatura pubblica. La residente ha specificato che gli scarichi civili provenienti dalla casa confluiscono, tramite tubazioni, in fossa presumibilmente perdente di cui non si è accertata la posizione nell'ambito dell'area pertinente per reale impossibilità. In ogni caso, a parere del sottoscritto, risulta necessario e fondamentale prevedere nel corso di futuri interventi finalizzati al miglioramento della consistenza immobiliare la posa di adeguata fossa Imhoff dimensionata per l'eventuale residenza di un nucleo famigliare indicativamente stimato fino a sei persone. Conseguentemente, dovranno essere verificati e previsti i necessari scarichi nel rispetto delle norme di legge che regolano la materia di riferimento e ottenere l'autorizzazione allo scarico così come prescritto dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le acque meteoriche provenienti dal tetto, si fa emergere che le stesse vengono raccolte da canali di gronda e convogliate in doccioni per l'allontanamento".

(...) PRECISAZIONE: I requisiti igienico – sanitari delle abitazioni attualmente vigenti sono quelli dettati dal D.M. Sanità 5 luglio 1975, salve le leggi regionali e i regolamenti locali intervenuti in materia. La costruzione residenziale di cui trattasi è ante 2 settembre 1967 e, conseguentemente, anteriore al suddetto D.M. Sanità.

A richiesta del sottoscritto perito la geometra Federica Gazzetta, Tecnico Comunale, ha precisato che il Comune di Vignale Monferrato, a seguito delle ricerche effettuate, non dispone di Regolamenti Edilizi ante 1975. Conseguentemente, non avendo dettami specifici da rispettare si possono ritenere sufficienti le attuali condizioni di ordine igienico – sanitario così come presenti e specificatamente per quanto riguarda le altezze interne e i rapporti aereo illuminanti.

Giova altresì far emergere che, in caso di intervento di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico – sanitarie dell'immobile, sono possibili deroghe in base all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024. Nel corso della suddetta progettazione bisogna precisare in merito al requisito dell'adattabilità riguardante il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dal D.M. LL. 14/06/1989, n. 236, per quanto applicabile.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile è libero da persone e le chiavi sono nella disponibilità del custode – professionista delegato.

Permangono all'interno del lotto alcuni beni abbandonati che debbono ancora essere asportati/smaltiti, secondo le disposizioni che verranno impartite dal G.E.

Vincoli o oneri condominiali

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale

Situazione urbanistica ed edilizia

La data di costruzione della consistenza immobiliare pignorata è anteriore al 2 settembre 1967.

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

Dalla perizia: "*A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato (AL) non sono stati reperiti Titoli Edilizi Abilitativi relativi al bene esecutato; (...) Le attuali tipologie dell'unità immobiliare in argomento, così come rilevate, non corrispondono fedelmente alla documentazione catastale disponibile.*

Non sono stati reperiti Certificati di Conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica, così anche per quanto concerne la documentazione attestante l'Agibilità dell'edificato né altri documenti di ordine tecnico.

Bisogna sottolineare che diverse aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (cucina e camera 1 al piano terreno e camera 2 al piano primo), come evidenziato negli Elaborati inseriti nell'Allegato "2". Conseguentemente, nel corso di un futuro progetto di sistemazione dovranno essere regolarizzate le carenze e le difformità, sia pure da considerare di lieve entità. In questo caso dovranno essere precisate anche le esatte altezze interne ora in discordanza con quelle indicate a Catasto.

A giudizio del sottoscritto, relativamente alle DIFFORMITA' riscontrate RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI e dopo aver conferito con il Tecnico del Comune di Vignale Monferrato, è possibile procedere ad una S.C.I.A. IN SANATORIA in riferimento al combinato disposto, per quanto applicabile, di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Conseguentemente alla suddetta S.C.I.A., si manifesta necessaria la predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i.) con le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata corrispondente alle realtà.

Il tutto, come ovvio, sarà da progettare nel rigoroso rispetto delle norme vigenti in materia e con specifico riferimento a quelle di ordine urbanistico vigenti nel Comune di Vignale Monferrato.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti, in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Attualmente non è possibile un aggiornamento della pratica catastale in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7). Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese, attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili dal sottoscritto così come in appresso esposte".

Detti costi sono stati stimati ed indicati dal perito stimatore alle pagine 16 e 17 della perizia di stima e ad essi si fa espresso ed integrale riferimento.

Situazione catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla perizia:

I dati specificati nell'atto di pignoramento con le relative risultanze catastali corrispondono ai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria - servizi catastali, sezione Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale, reperita presso la suddetta Agenzia, non rappresenta

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

perfettamente le realtà della consistenza immobiliare emergente alla data del sopralluogo.

Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell'Allegato "2", non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale dovendo approntare preliminarmente, a parere del sottoscritto, la pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi, in riferimento, per quanto necessario, al combinato disposto di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, a miglior specificazione, si segnala la difformità tra la scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate e il rilievo effettuato, evidenziando :

** l'assenza del tramezzo al piano terreno tra la cucina e la camera. Allo stato di fatto, infatti, risulta un ambiente unico, quindi è da precisare l'esatta destinazione d'uso, comunque considerata cucina a seguito del rilievo effettuato;*

** la finestra nell'ambiente cucina posta sulla muratura verso la corte risulta modificata in altezza;*

** sull'estratto planimetrico catastale la configurazione dell'edificato non rispetta per intero il perimetro rilevato;*

** la cantina dovrà essere verificata con particolare riferimento agli accessi;*

** le altezze riportate nella scheda catastale non corrispondono in parte a quelle rilevate.*

Si specifica che alcuni locali non sono stati rilevati in modo analitico a causa dell'impossibilità e degli impedimenti per poter accedere in sicurezza.

Particolare difficoltà di entrata riguarda i due fienili al piano primo ai quali si è potuto accedere con l'ausilio di una precaria scala a pioli. Le possibilità di movimenti interni sono state ostacolate, in parte, dai vari materiali di ingombro presenti. La documentazione fotografica allegata evidenzia le realtà presenti con le varie negatività.

Inoltre, nell'estratto planimetrico catastale, lo spigolo all'estremità del fabbricato verso la strada di accesso, così come indicato, in concreto ha forma geometrica tendente al circolare. Quindi, la suddetta rappresentazione grafica catastale non è conforme allo stato di fatto della costruzione.

Il tutto è precisato nell'Allegato "2" nel rilievo della consistenza immobiliare.

Pertanto, la realtà catastale potrà essere correttamente espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica edilizia innanzi precisata.

* * *

Si fa presente che le spese tecniche e comunali per regolarizzazione urbanistica e catastale sono state già detratte in sede di stima dal valore finale del bene.

* * *

OSSERVAZIONI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

Provenienza

L'unità immobiliare costituente il lotto unico di esecuzione è pervenuta alla parte

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

esecutata nei seguenti termini:

- la quota di 1/2 di proprietà in separazione dei beni è pervenuta in forza di verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale di Casale Monferrato in data 8.7.2009, repertorio n. 594, trascritto a Casale Monferrato il 14.7.2009 formalità 3423 R.G. e 2356 R.P;
- la quota di 1/2 di proprietà è pervenuta in forza di successione testamentaria di presentata all'Ufficio del Registro, sede Genova, in data 26.3.2009, repertorio n. 47/561/9, e trascritta a Casale Monferrato il 3.06.2009 formalità 2624 R.G. e 1818 R.P. L'accettazione tacita di detta eredità è stata trascritta in data 24.6.2025, formalità 3617 R.G. e 2631 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, in virtù dell'atto emesso dal Tribunale di Casale Monferrato in data 8.7.2009, rep. 594.

I titoli di provenienza, nel ventennio anteriore all'ordinanza di delega, accertati dall'Arch. Bianco nella summenzionata perizia ed anche dal sottoscritto Professionista Delegato in base all'esame della documentazione ipocatastale in atti, possono essere ricostruiti anche consultando i relativi documenti contenuti nel fascicolo presso lo Studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Trascrizioni

Sull'unità immobiliare costituente il lotto n. 1 di esecuzione risulta trascritto il seguente atto di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte di Appello di Torino rep. 4594/2025 del 24.02.2025, trascritto in data 13.03.2025 al n. reg. gen. 1215 e reg. part. 974 presso l'Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Alessandria, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trattamento fiscale della cessione

La parte esecutata (di cui si omette la denominazione) è persona fisica.

La vendita non è soggetta ad IVA.

* * *

PREZZO DI VENDITA

Il prezzo base per il lotto di esecuzione n. 1 (unico), è stabilito in **€ 25.313,00** (euro venticinquemilatrecentotredici/00).

L'offerta minima, pari al 75% del prezzo qui stabilito per partecipare alla vendita del lotto n. 1, è pari ad **€ 18.985,00** (euro diciottomilanovecentottantacinque/00).

L'offerta minima in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui debba tenersi la gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c, non potrà essere inferiore ad **€ 500,00** (euro cinquecento/00).

Il valore del lotto da perizia è pari ad € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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 nel presente avviso di vendita

* * *

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

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che:

- il gestore della vendita telematica sia 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 sia il Professionista delegato Avv. Alberto Cattaneo.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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.

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.

L'offerente deve coincidere con il presentatore.

E' considerato mero presentatore colui che, senza disporre di una procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella PEC per trasmettere l'offerta.

Ogni interessato all'acquisto, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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 DELLA VENDITA TELEMATICA, 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 irrevocabile di acquisto per il lotto n. 1 di esecuzione con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 11.01.2027** (giorno antecedente il giorno dell'udienza di vendita), 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.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, cioè 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 e 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 nel suo allegato) di avere 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 non appena verranno 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: 0161/597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del Professionista Delegato: studiolegalecattaneo@pec.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.

NATURA DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile salvo che

- il giudice ordini l'incanto;
- ovvero che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve indicare a pena di inammissibilità:

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;

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

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.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità i seguenti documenti:

1) fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'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 (e quindi, la copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura, 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 l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà di 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, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

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

8) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un beneficiato di amministrazione di sostegno, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità e 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, dovrà essere allegato anche copia del documento (ad esempio, il certificato di iscrizione al Registro delle Imprese aggiornato e comunque non anteriore a tre mesi) da cui risultino la costituzione della società, i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se necessario, estratto notarile in bollo del verbale dell'organo societario competente da cui risulti l'attribuzione di tali 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 vendita trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

Altri documenti da allegare ed altre 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 testè indicato non è causa di inammissibilità dell'offerta.

Altri documenti da allegare:

a) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia;

b) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c (di cui infra).

c) la volontà di esercitare, in caso di aggiudicazione, la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

d) se l'offerente fosse persona fisica cittadino di stato non facente parte dell'U.E. dovrà essere allegato permesso o carta di soggiorno, nonché fotocopia del passaporto e codice fiscale rilasciato dallo Stato Italiano;

e) l'offerta può essere presentata da un avvocato, ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579 cpc; in caso di aggiudicazione l'avvocato dovrà dichiarare al Delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha

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

fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa; in mancanza l'avvocato sarà ritenuto egli stesso l'aggiudicatario;

Inefficacia dell'offerta

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c.; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta.

A tale norma si fa anche riferimento ai fini della validità e dell'efficacia dell'offerta medesima.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

Cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, **una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto** per il singolo lotto per il quale intende partecipare, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE 34/2025 TRIB. VERCELLI DELEGA" alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT65A0503422600000000016565.

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

Il bonifico, con causale **"R.G.E 34-2025 TRIB. VERCELLI LOTTO N. 1, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente fissato per l'udienza di vendita telematica.**

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

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 D.P.R. n. 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 di Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "Pagamento dei bolli digitali".

Restituzione della cauzione

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. che l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 c.p.c. e 12 comma 4 DM 32/2015). Non

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

sarà pertanto possibile avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

ESAME DELLE OFFERTE.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato, www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche concernenti le offerte verranno aperte dal Professionista Delegato solo nella data e nell'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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.

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 necessariamente da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.. In tale caso il Professionista delegato procederà alla delibazione 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 telematica tra gli offerenti con modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara (anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al migliore offerente. Ai fini 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

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

vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. In tale caso il Professionista delegato procederà alla delibazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di sei giorni, dal 12.01.2027 sino alle ore 12,00 del 18.01.2027 termine ultimo per la formulazione di offerte in aumento.

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

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

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione ed alla partecipazione alla vendita; 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 certificata e/o tramite SMS non invalida lo svolgimento della vendita nè può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno della scadenza della gara, all'esito di 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, dei modi e dei tempi di pagamento, e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero è quello indicato nell'offerta (termine non soggetto a sospensione feriale), 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 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.

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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista Delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 (come indicatogli dal professionista stesso).

L'aggiudicatario dovrà altresì comunicare, con nota allegata all'offerta o dopo l'aggiudicazione, se intende esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma c.p.c., di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento sia attuato a cura del custode e a spese della procedura senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 c.p.c. e seguenti, con l'avvertimento che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese di liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e comunque entro novanta 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 al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21.11.2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi delle attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonchè 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.).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, in caso di inadempimento, e/o l'aggiudicatario non ha trasmesso l'autocertificazione avente ad oggetto le informazioni

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

di adeguata verifica antiriciclaggio prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 231/2007, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

In tale caso il Giudice con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Non è previsto il pagamento rateale del prezzo, pur se previsto dai novellati artt. 569 e 574 c.p.c.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, come previsto dall'art. 585, comma 3 c.p.c.,; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 34/2025 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385 del 1993, l'aggiudicatario potrà subentrare senza autorizzazione del Giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il credito fondiario, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al medesimo le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove non intenda avvalersi di tale possibilità, o ciò non fosse possibile, l'aggiudicatario, rispettando i termini di legge decorrenti dall'aggiudicazione, dovrà versare direttamente al Credito Fondiario la parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, e dovrà depositare l'eventuale residuo (dedotta la cauzione), mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; a tal fine, il prima possibile, e comunque entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare, presso lo Studio dell'Avv. Alberto Cattaneo, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e l'eventuale saldo.

Per quanto possa occorrere, si riferisce che il Tribunale di Vercelli ha impartito disposizioni affinchè il Professionista Delegato alle operazioni di vendita, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito in tempo utile, e comunque entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo), provveda a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e del Custode Giudiziario, nonché per l'eventuale liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere, purché già disposta. In relazione a ciò, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere

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

versato ad esso Professionista Delegato per essere depositato sul libretto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate, salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Sono definitivamente a carico dell'aggiudicatario, oltre agli onorari, rimborsi, spese e anticipazioni dovuti per le formalità di trasferimento, anche i compensi, rimborsi spese ed anticipazioni dovuti al Professionista Delegato per l'esecuzione delle formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, che saranno obbligatoriamente svolte dal Professionista Delegato.

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

* * *

MODALITA' DEL TRASFERIMENTO

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della L. n. 47 del 28 febbraio 1985, come integrato e modificato dall'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini previsti dalla normativa in parola.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001) 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 previste per la vendita, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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 al 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 e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura del Professionista Delegato, con spese a carico dell'aggiudicatario, ciò in conformità alle indicazioni impartite dal Tribunale, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali).

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul

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

trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari, diritti, compensi ed indennità spettanti al professionista delegato per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento nonché i compensi e le relative spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Ove l'aggiudicatario volesse avvalersi, per gli immobili adibiti ad abitazione, delle disposizioni tributarie agevolative di prima casa di cui alle disposizioni di legge in vigore, potrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante i requisiti richiesti per tale agevolazione.

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 un quarto rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni di cui all'ordinanza di delega.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

PUBBLICITA'

Il Professionista Delegato provvederà all'effettuazione delle seguenti pubblicità, con omissione del nominativo del debitore esecutato:

- notifica del presente avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori iscritti non intervenuti, nonché al debitore almeno 30 (trenta) giorni prima della vendita;

- 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 del Ministero della Giustizia, almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
2. pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio comprese fotografie e planimetrie, nel sito web www.astegiudiziarie.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona;
3. pubblicazione del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e della relazione del consulente tecnico d'ufficio, comprese fotografie e planimetrie, sul portale www.asteannunci.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte nella vendita telematica asincrona. La Società provvederà a rendere contestualmente visibile tale pubblicazione sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it.
4. pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.it, e www.subito.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
5. campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di

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

vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

PRECISAZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati:
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

CUSTODIA E VISITA DELL'IMMOBILE

E' stato nominato quale Custode Giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Alberto Cattaneo con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 0142/75445, fax: 0142/424899, e-mail: studiolegalecattaneo@libero.it- pec: studiolegalecattaneo@pec.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per prendere visione degli immobili.

Gli interessati hanno facoltà di contattare al suddetto recapito telefonico il Custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni in merito all'immobile messo in vendita.

Le richieste di visita, che non possono essere rese note a persona diversa dal Custode, devono essere formulate esclusivamente mediante il portale delle vendite pubbliche e verranno effettuate entro quindici giorni dalla richiesta.

Le visite si svolgono con modalità tali da garantire la riservatezza degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.

VARIE

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del Professionista Delegato, Avvocato Alberto Cattaneo con Studio in Casale Monferrato, Via Luparia 6 (tel. 0142/75445, fax: 0142/424899, e-mail: studiolegalecattaneo@libero.it- pec: studiolegalecattaneo@pec.it). Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, a norma dell'art. 591 bis comma 5 c.p.c. sono effettuate dal Professionista Delegato Avv. Alberto Cattaneo presso il proprio Studio in Via Luparia 6 a Casale Monferrato.

Casale Monferrato, 20.10.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Alberto Cattaneo

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