

TRIBUNALE DI VERCELLI

Avviso di vendita telematica asincrona

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto avvocato Simonetta Rossi del Foro di Vercelli, c.f. RSSNT62E69B885H, professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli, ex art. 591 bis c.p.c., in data 14.05.2026 nella **procedura esecutiva immobiliare n. 6/2025 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 e 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 DICEMBRE 2026 alle ore 11:00** presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), Via A. Sobrero n. 15, procederà alla **vendita telematica asincrona** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita **nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore** (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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, co. 5, e all'art. 40, co. 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 vizi o mancanza di qualità, 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina degli artt. 17 e 40 della legge n.47 del 28 febbraio 1985, e successive modificazioni e integrazioni.

Gli offerenti sono resi edotti del fatto che in sede di presentazione dell'offerta (con nota allegata) ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560 cpc, comma 10, di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuata dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti cpc, 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.

* * *

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA

RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano S1-T-1°
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Mombello Monferrato (AL) - Via Biliari 96, piano T

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa monofamiliare, (contesto di origine rurale), distribuita su due piani fuori terra oltre a piccola cantina interrata.

L'unità immobiliare risulta di antica formazione formata essenzialmente da murature portanti e sovrastante tetto a due falde. Risulta costituita da un unico spazio aperto lungo il lato interno corte. Risulta composta come segue:

- al piano terreno: area pertinenziale esterna, cucina, soggiorno in ingresso, ripostiglio, bagno e scala di collegamento verticale;
- al primo piano: due camere e bagno oltre a ripostiglio accessibile unicamente dal balcone ed ex fienile privo di collegamento abitativo;
- vano cantina al piano interrato.

E' ubicata nella frazione "Pozzengo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km.

La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km), Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le vie di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Trattasi di una tettoia chiusa a tre lati, in contesto di origine rurale, sviluppante un piano fuori terra.

L'unità immobiliare risulta di antica formazione ed è costituita essenzialmente da murature portanti con sovrastante tetto a due falde; l'apertura frontale (lato interno corte) risulta interrotta unicamente da un pilastro portante in muratura; la tipologia costruttiva della chiusura (lato ovest) consente di collocarla in epoca successiva alla costruzione essendo verosimilmente chiusa ab origine ai lati sud ed est.

Visionando l'intradosso dell'orditura e il manto di copertura visibile dal balcone, appare necessaria una ricorsa del manto e contestuale revisione dell'orditura lignea di supporto.

E' ubicata nella frazione "Pozzengo" posta ad ovest del capoluogo comunale di Mombello Monferrato dal quale dista circa 6 km.

La frazione che consta di circa 380 abitanti non risulta dotata dei servizi primari che sono tuttavia raggiungibili mediante vie di comunicazione di tipo ordinario e normale percorribilità indi nei comuni limitrofi di maggior consistenza, oppure a Casale Monferrato (circa 23 km),

Trino (circa 20 km), Alessandria (circa 52 km), Asti (circa 38 km). Tra le via di comunicazione più rilevanti vi è la Strada Provinciale 590 della Val Cerrina che scorre nelle immediate vicinanze, oppure l'autostrada A26 con i caselli di Casale Monferrato e l'autostrada A21 con i caselli di Asti.

* * *

I beni pignorati risultano identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Mombello Monferrato (AL) come segue:

Bene n.1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

foglio 5, Particella 57, Subalterno 1, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 6 Vani, Superficie catastale 176 mq, Rendita € 170,43, Piano S1-T-1°

Bene n.2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

foglio 5, Particella 57, Subalterno 2, Categoria C7, Classe Unica, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 60 mq, Rendita € 37,19, Piano T

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 30.09.2025 e relazione integrativa datata 03.08.2026 che qui integralmente si richiamano.

* * *

Confini

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO T

Coerenze da nord in senso orario ed in corpo unico, con riferimento alla particella n.57 rispetto alla mappa c.t.: traversa interna di via Biliani, particella 46 (estranea alla procedura ma dalla quale avviene l'accesso), traversa interna di via Biliani, particella n.59.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 30.09.2025 e relazione integrativa datata 03.08.2026 che qui integralmente si richiamano.

* * *

Situazione urbanistica e catastale

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96, PIANO S1-T-1°

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie grafiche redatte il 06.7.1993.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti; si ravvisa la realizzazione di un bagno in luogo del ripostiglio e la chiusura della relativa porta di accesso esterno.

Si precisa che alcuni locali non risultavano ispezionabili alla data del sopralluogo.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96,

PIANO T

Le planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dalla rasterizzazione di planimetrie grafiche redatte il 06.7.1993.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto graficamente rilevabile non risultano differenze sostanziali o comunque tali da richiedere un diverso censimento con variazione della rendita catastale attualmente in atti.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 e BENE N° 2

Come si evince dalla relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 30.09.2025 e dalla relazione integrativa datata 03.08.2026, che qui integralmente si richiamano, dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la consultazione dei rilievi satellitari, è risultato che **l'accesso all'immobile risulta insistere sulla particella n. 46 estranea alla procedura esecutiva di cui trattasi (nonché in capo soggetto terzo). Tale situazione risulta particolarmente rilevante specie in ragione del fatto che non sono stati individuati ulteriori accessi.**

Allo stato non risulta possibile individuare e risalire a titoli attestanti la proprietà della particella n. 46 e l'esistenza di eventuali servitù in favore degli immobili in esecuzione.

Stato conservativo

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96,
PIANO S1-T-1°

Fatta eccezione per il solo servizio igienico al piano terreno che risulta essere stato oggetto di aggiornamenti, l'unità immobiliare in oggetto palesa un cattivo stato di conservazione e abbandono, palesando la necessità di una rivisitazione e ristrutturazione globale secondo gli standard minimi attuali, ivi compreso il rifacimento a norma degli impianti e del servizio igienico al piano superiore. Si precisa che non è stato possibile ispezionare la copertura per evidenti ragioni di accesso e sicurezza.

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A MOMBELLO MONFERRATO (AL) - VIA BILIANI 96,
PIANO T

La tettoia risulta in stato di conservazione appena sufficiente (se contestualizzata) sebbene traspaia la necessità di interventi manutentivi di adeguamento.

Il tutto come meglio descritto nella relazione del Geom. Riccardo Fumagalli, datata 30.09.2025 e relazione integrativa datata 03.08.2026 che qui integralmente si richiamano.

Regolarità edilizia:

BENE N° 1 e BENE N° 2

Dalla perizia redatta dal Geom. Riccardo Fumagalli, datata 30.09.2025 e dalla relazione integrativa datata 03.08.2026 che qui integralmente si richiamano, si evince che il medesimo al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione, si attivava inviando formale richiesta pec (4.6.2025); l'ufficio riscontrava in seguito allegando un'elenco di pratiche edilizie.

Nel giorno ed ora concordati, il Geom. Riccardo Fumagalli effettuata accesso agli uffici

comunali dove il referente comunicava di non avere a disposizione le pratiche edilizie in elenco, ma riservandosi di approfondire le ricerche e darne comunicazione ad esito. In assenza di comunicazioni in merito, lo scrivente inviava richiesta di aggiornamento; il giorno successivo, l'ufficio comunale riscontrava come segue: "con riferimento all'immobile a catasto al foglio 3 mappale n. 210, si comunica che purtroppo, dopo una ulteriore ricerca, non sono stati trovati gli elaborati a suo tempo presentati; sull'immobile in questione non ci risulta comunque, che siano stati effetti interventi edilizi".

Nel prendere atto di quanto precede, ed in relazione a quanto sopra, in assenza di documentazione edilizia pertinenziale all'immobile, (pratiche edilizie successive al 1942 prima legge urbanistica), non risulta possibile procedere ad un'analisi di conformità in base a parametri tecnici di riferimento certi (progetto/stato di fatto).

In questo caso, utilizzando la planimetria catastale attualmente in atti come unico riferimento di partenza disponibile, l'unità immobiliare appare catastalmente conforme quantomeno nella distribuzione dei vani sebbene ciò non debba intendersi quale circostanza sostitutiva della conformità edilizia/urbanistica.

* * * * *

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

* * *

Parti comuni:

BENE N° 1 e BENE N° 2

Gli immobili non risultano inseriti in contesto a regime condominiale o in ambito pluriabitativo, pertanto privo di parti comuni con/rispetto a terzi.

Pertanto, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

* * *

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

* * *

Prezzo base: € 81.562,50 (Euro ottantunomilacinquecentosessantadue/50)

Offerta minima non inferiore al 75% del prezzo sopra stabilito: € 61.172,00 (Euro sessantunomilacentosettantadue/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara

NON E' CONSENTITO L'INSERIMENTO DI IMPORTI CON DECIMALI.

* * *

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno 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 incaricato **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”.

1) Le offerte di acquisto con i documenti allegati, formulate attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 09.12.2026**, antecedente a quello fissato per l’udienza di vendita telematica, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

2) 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).

3) **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 numero 0161597416 (all’attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli) nonché a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo mail del professionista delegato e, precisamente: simonetta.rossi@pec.it;

4) **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.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve riportare:

- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e i dati identificativi del bene per il quale è stata proposta l’offerta;
- l’indicazione del referente della procedura;
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza,

domicilio dell'offerente e, ove coniugato, il regime matrimoniale; (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal Territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, dovrà essere inserita autorizzazione del Giudice Tutelare e il provvedimento di nomina del sottoscrittore; se l'offerta è presentata in nome e per conto di società o persona giuridica, sarà necessario produrre il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- **l'offerta potrà essere anche presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare** a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

In tal caso nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista 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**;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo base, a pena d'inefficacia dell'offerta stessa;

- il termine e il modo del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (**in ogni caso non 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;

L'offerta dovrà altresì contenere:

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della

cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”);
- 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 di volontà di provvedere direttamente tali incombenze.
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art.179 c.c.;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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;
- 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.

* * *

L’offerente dovrà versare anticipatamente, 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 Esecutiva n. 6/2025 R.G.E.** – al seguente **IBAN IT10 A 06230 22601 000047053917**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto. Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 6/2025 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 non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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”.

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 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 cpc, si stabilisce che **l'offerta telematica possa essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 comma 4 DM 32/2015) e che conseguentemente debba essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore.**

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

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.

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.**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del Gestore www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del Gestore 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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà alla gara telematica 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. 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 si procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti**

conseguenziali.

* * *

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni, dal 10.12.2026 al 15.12.2026 e terminerà alle ore 12:00.

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, a tutti i partecipanti sarà visibile mediante la piattaforma www.astetelematiche.it l'offerta con il prezzo maggiore offerto e il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); 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, l'importo dovuto per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che,

se esistenti al momento della vendita, **verranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali**; 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.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

* * *

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art.571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il **Custode e professionista delegato, avv. Simonetta Rossi, con studio in Casale Monferrato (AL), Via Sobrero n.15** (e-mail: simonetta.rossi@studiolupano.it; Tel.: 0142.452582; Fax: 0142.782884).

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di delega ed alla relazione di stima, comprese fotografie e planimetrie, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it oltre che sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeka.it e www.subito.it.
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i principali social media (Facebook e Instagram, comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- pubblicazione del Virtual Tour 360° sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it;
- inserimento dei lotti in vendita sulla cd "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it;
- pubblicazione facoltativa dell'avviso di vendita, per estratto, sul quotidiano "Il Monferrato".

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

Casale Monferrato, lì 23.09.2026

Il Professionista Delegato
avv. Simonetta Rossi