TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

N. 87/2025 Reg. Es. Imm.

La sottoscritta avvocato Mariangela Restaino (C.F. RSTMNG58C45B885G), Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario nella procedura esecutiva promossa da MARTE SPV SRL letta l'ordinanza di vendita emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vercelli Dott.Annalisa Fanini in data 07/05/2026, visti gli artt. 490, 568 e segg. c.p.c., 591 bis e 173 quater disp. att. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20/01/2027 alle ore 16,00 con collegamento dal proprio Studio in Casale Monferrato (AL), Via Garibaldi 22,** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** del seguente bene immobile, per la piena proprietà, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La gara avrà la durata di 6 (sei) giorni a decorrere dal 20/01/2027 al 26/01/2027 e terminerà alle ore 12,00 di tale ultimo giorno.

LOTTO UNICO

In Comune di Roasio (VC) Via Dante Alighieri n. 45 – Località Corticella piani T-1-2

Bene N° 1 – Fabbricato civile ubicato a Roasio (VC) Via Dante Alighieri n. 45 – Località Corticella piano T-1-2 La porzione è costituita da un corpo di fabbrica residenziale elevato a due piani f.t. e sottotetto accessibili, con due lati liberi (a Nord verso strada privata e a Sud verso corte comune) mentre gli altri due fronti sono in aderenza ai fabbricati adiacenti (senza quindi luce e aerazione diretta) ad eccezione di una esigua porzione sul lato Est con finestre in servitù di veduta e sporto, accessibile dal passo carrabile al civ. 45 della via Dante Alighieri con diritto di passaggio dall'androne carraio sulla particella 78 sub. 1 alla successiva particella 81 stesso Fg (corte comune a più particelle), mentre l'accesso carraio l'autorimessa parte del compendio pignorato avviene tramediante le particelle 75 e 76 stesso Fg in proprietà di terzi (poste a Est della porzione pignorata e a loro volta accessibili direttamente dalla via D. Alighieri).
Il corpo di fabbrica comprende: al piano terreno, porticato d'ingresso dalla corte comune di cui sopra, cucina, cucina con zona ingresso separata da muretto basso con piano di appoggio, locale di disimpegno (censito catastalmente quale locale di sgombero) collegato con l'autorimessa e, tramite rampa scale a chiocciola, al piano superiore; al piano primo, due camere da letto con affaccio su veranda verso corte e terrazzo coperto, corridoi di disimpegno e bagno (con aerazione e luce naturale); al piano sottotetto accessibile tramediante scala pioli e botola poste nel porticato Sud, tra locali a nudo tetto, di cui la porzione centrale con discrete dimensioni all'imposta e al colmo; al piano terreno annessa autorimessa (come suddetto), accessibile carrabilmente - di fatto - in servitù di transito tramediante le particelle in proprietà di terzi e da queste alla viabilità di via D. Alighieri.
Identificato al Catasto Terreni - Fg. 17, Part. 556, Qualità ente urbano; al Catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 556, Sub. 5, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 5,5, Superficie catastale 175 mq., Rendita € 181,79.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Coerenze:
Il fabbricato confina in corpo unico, riferito al Fg 17 Catasto terreni - da Est con: part. 75, partt. 81 (corte comune) e 554, partt. 70 e 71, part. 60.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roasio (VC) - via Dante Alighieri 45, località Corticella, piano T Autorimessa a minor consistenza della porzione di fabbricato in manica di origine rurale a tipologia unifamiliare autonomamente utilizzabile.
Identificato al Catasto Terreni - Fg. 17, Part. 556, Qualità ente urbano al Catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 556, Sub. 6, Categoria C6. Classe 2, Consistenza 16, Superficie catastale 24 mq, Rendita 37,18.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Coerenze:
Il fabbricato di cui l'autorimessa è minor consistenza confina in corpo unico, riferito al Fg 17 Catasto terreni - da Est con: part. 75, partt. 81 (corte comune) e 554, partt. 70 e 71, part. 60.

****

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.
Al sopralluogo l'immobile era nella disponibilità del debitore esecutato, non occupato da alcuno e privo di arredi (ad eccezione del blocco cucina con elettrodomestici, lavello, etc.)

****

Ha scritto il perito:
"*Si precisa che, in ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto; entrambi i casi non emergono dalla documentazione in atti e pertanto si è ritenuto di considerare la vendita del bene NON soggetta a IVA*".

REGOLARITA' EDILIZIA

Ha scritto il perito che:
Bene N° 1: "*l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 è stato oggetto di interventi edilizi per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi - Comunicazione esecuzione opere interne ex art.26 L.47/1985, depositata in data 14.05.1991 da GERARDIS Roberto e BATTAGLIN Gabriella - Conc. ed. gratuita 143 in data 23.12.1991 in capo a GERARDIS Roberto e BATTAGLIN Gabriella per lavori di manutenzione straordinaria.*
Atteso come nella veranda al piano 1 - cui si affaccia una camera da letto con unica apertura di ventilazione - sono presenti alcuni elementi radianti ad uso riscaldamento, si rappresenta la necessità di rimuoverli al fine di mantenere le caratteristiche di volume tecnico accessorio della veranda stessa e l'agibilità della camera; la rimozione (ovvero lo smontaggio) ha costi minimi e non necessita di personale specializzato".

Bene N° 2: "*l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Il fabbricato pignorato, con tutta evidenza edificato anteriormente al 17/08/1942 è stato oggetto di interventi edilizi per cui sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi - Comunicazione esecuzione opere interne ex art.26 L.47/1985, depositata in data 14.05.1991 da GERARDIS Roberto e BATTAGLIN Gabriella - Conc. ed. gratuita 143 in data 23.12.1991 in capo a GERARDIS Roberto e BATTAGLIN Gabriella per lavori di manutenzione straordinaria*.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si rappresenta come NON SUSSISTA corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto assentito nei titoli edilizi predetti, ovvero - nell'angolo S/E dell'unità è stato realizzato un WC dotato di vaso e lavabo, dim. circa m 1,50 x m 1,20 (cfr.elaborato grafico dimostrativo e fotogramma 16 della documentazione fotografica, allegati alla presente).
Tale difformità NON RIENTRA nell'àmbito delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE nè delle TOLLERANZE ESECUTIVE ex art. 34 bis DPR 380/2001 TUE Edilizia (così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL

69/2024 cd Salva Casa), ma comunque E' SANABILE mediante CILA in sanatoria, ai costi complessivi stimabili in € 1.892,00 (di cui sanzione di Legge pari a € 1.000,00, spese professionali, IVA/CI e diritti comunali).
Atteso tuttavia come il costo di € 1.892,00 della CILA in sanatoria, cui occorre sommare il costo della procedura DO.C.FA. in variazione per "esatta rappresentazione grafica" (i cui costi sono stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24),assuma rilevante entità rispetto al valore dell'unità, si ritiene, nell'interesse della Procedura di operare con il minor costo possibile, prevederne la DEMOLIZIONE ponendone l'onere - sinteticamente valutato a corpo, in funzione dell'entità dimensionale e stato come precedentemente descritto - pari a € 450,00 oltre IVA e così in € 549,00 a carico dell'aggiudicatario, previa deduzione dal valore di stima.
Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali"

REGOLARITA' CATASTALE

Bene N° 1: ha scritto il perito "*sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. SUSSISTE - corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 27/06/2029 DO.C.FA. prot. VC0021364 ed allegata alla presente - tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento".*

Bene N° 2: ha scritto il perito "*non sussiste corrispondenza catastale. NON SUSSISTE a) corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in atti presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 27/06/2029 DO.C.FA. prot. VC0021364 ed allegata alla presente viceversa SUSSISTE b) corrispondenza tra gli identificativi catastali in atti (come sopra indicati) e gli identificativi catastali presenti nell'atto di pignoramento. Quanto alla difformità riscontrata al punto a), si rappresenta che nell'angolo S/E dell'unità è stato realizzato un WC dotato di vaso e lavabo (dim. circa m 1,50 x m 1,20), non presente nella predetta planimetria in atti (cfr. elaborato grafico dimostrativo e fotogramma 16 della documentazione fotografica, allegati alla presente); tale realizzazione non è stata prevista nei titoli edilizi di cui al seguente punto "Regolarità edilizia" della presente, nella narrativa del quale ne è stata prevista la demolizione. Per tale ragione, pur non conforme, si ritiene di NON PROCEDERE con la procedura DO.C.FA. in variazione per "esatta rappresentazione grafica".*

PRECISAZIONI URBANISTICHE

Bene N° 1: Ha scritto il perito che: "*come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area "Aree per insediamenti residenziali - Nuclei di antica formazione" di cui alla Tav. P3C della cartografia del PRG e normato dall'art. 31 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa (zona collinare) di cui alla tav. G6 della cartografia del PRG*".

Bene N° 2: Ha scritto il perito che: "*come meglio rappresentato nell'Elaborato grafico esplicativo allegato alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in area "Aree per insediamenti residenziali - Nuclei di antica formazione" di cui alla Tav. P3C della cartografia del PRG e normato dall'art. 31 delle NTA. Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe IIa (zona collinare) di cui alla tav. G6 della cartografia del PRG*".

PARTI COMUNI/SERVITU'

Ha scritto il perito che:
"***Bene N° 1*** *- Fabbricato Civile Ubicato A Roasio (Vc) - Via Dante Alighieri 45, Località Corticella, piani T/1/2*
Dalla documentazione acquisita dallo scrivente appare come - quantomeno sotto l'aspetto catastale – il fabbricato pignorato goda di parti comuni - nonchè servitù di passaggio e d'uso - con altri fabbricati; in particolare per quanto attiene l'accesso e recesso dalla via Dante Alighieri

- sull'accessorio comune ad enti rurali ed urbani (Partita speciale 2)Fg 17 Particella 81 qualità corte di mq 130 che nelle "Annotazioni" della visura storica CT (allegata) risulta " COMUNE ai num 74 sub 1,75 sub 1,76,78 sub 2,79,80,462 del foglio 17 e ad enti urbani", ovvero anche al fabbricato pignorato identificato come "num 462 del foglio 17"; a riscontro, la visura storica CT (allegata) della particella 462 del Fg 17 fabbricato rurale di mq 110 (da cui deriva per accatastamento a fabbricato civile l'Ente Urbano FG 17 particella 556 e il fabbricato pignorato partt. 556 subb. 5 e 6) nelle "Annotazioni" risulta "di immobile: CON DIRITTO AL PASSAGGIO num 60, 78 SUB 1, al passaggio e pozzo num 72 e ALLA CORTE NUM 81 DEL FOGLIO 17".
Di tutto ciò, tuttavia, nei rogiti di provenienza e nelle note di trascrizione acquisite (allegati) tali parti comuni (e servitù) NON vengono espressamente acclarati.

***Bene N° 2** - Garage ubicato a Roasio (VC) – Via Dante Alighieri 45, Località Corticella, Pano T*
Dalla documentazione acquisita dallo scrivente appare come - quantomeno sotto l'aspetto catastale – il fabbricato pignorato goda di parti comuni - nonchè servitù di passaggio e d'uso - con altri fabbricati; in particolare per quanto attiene l'accesso e recesso dalla via Dante Alighieri
- sull'accessorio comune ad enti rurali ed urbani (Partita speciale 2)Fg 17 Particella 81 qualità corte di mq 130 che nelle "Annotazioni" della visura storica CT (allegata) risulta " COMUNE ai num 74 sub 1,75 sub 1,76,78 sub 2,79,80,462 del foglio 17 e ad enti urbani", ovvero anche al fabbricato pignorato identificato come "num 462 del foglio 17"; a riscontro, la visura storica CT (allegata) della particella 462 del Fg 17 fabbricato rurale di mq 110 (da cui deriva per accatastamento a fabbricato civile l'Ente Urbano FG 17 particella 556 e il fabbricato pignorato partt. 556 subb. 5 e 6) nelle "Annotazioni" risulta "di immobile: CON DIRITTO AL PASSAGGIO num 60, 78 SUB 1, al passaggio e pozzo num 72 e ALLA CORTE NUM 81 DEL FOGLIO 17".
Di tutto ciò, tuttavia, nei rogiti di provenienza e nelle note di trascrizione acquisite (allegati) tali parti comuni (e servitù) NON vengono espressamente acclarati".

****

Quanto sopra, ivi comprese le descrizioni e identificazioni catastali, nonché la normativa urbanistico-catastale e la relativa regolarità, risulta dalla perizia del geom. Franco Ajmino in data 30/03/2026 depositata il 31/03/2026 (e nelle successive eventuali osservazioni e/o integrazioni) da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente avviso che deve essere consultata dall'offerente sul sito internet www.tribunale.vercelli.it www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto cio' che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Prezzo base d'asta: € 18.381,42 (diciottomilatrecentoottantunoeuro/42)
Offerta minima accettabile (75% del prezzo stabilito): € 13.786,06 (tredicimilasettecentoottantaseieuro/06)
Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00 (cinquecentoeuro/00)

****

CONDIZIONI DI VENDITA

A)La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni: gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).
La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità

di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B)Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti, di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo stabilito come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

D)L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario, a cui carico sono posti anche gli oneri fiscali);

E)La vendita senza incanto telematica si svolgerà esclusivamente in modalità c.d. asincrona e secondo le disposizioni seguenti.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il gestore della vendita telematica è

. GRUPPO EDICOM S.P.A. attraverso il portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it;

. il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista delegato sopra indicato.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

I. Soggetti legittimati a presentare offerte.

Sono legittimati a presentare offerte (art. 571 c.p.c.):

1. ognuno, tranne il debitore, personalmente;
2. l'offerente a mezzo di procuratore speciale. Può essere procuratore speciale un procuratore legale, ossia un avvocato;
3. l'offerente a mezzo di procuratore legale, ossia avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).
   In tal caso il procuratore legale rimasto aggiudicatario dovrà dichiarare al professionista delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

II. Divieto di trasmissione dell'offerta tramite mero presentatore.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c. non è possibile avvalersi di un mero presentatore per la trasmissione dell'offerta.

L'offerta dev'essere trasmessa esclusivamente a mezzo di casella pec intestata al sottoscrittore. È considerato mero presentatore colui che, senza disporre di alcuna procura speciale notarile, mette a disposizione dell'offerente la propria casella pec per trasmettere l'offerta.

III. Modalità di presentazione.

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del Gestore incaricato. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "*documenti*", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche".*

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in

un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione 14 dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonché a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato avvmariangelarestaino@cnfpec.it.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

IV. Termine per la presentazione.
L'offerta con i documenti allegati, formulata attraverso il modulo web del Ministero della Giustizia, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'udienza di vendita telematica, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

V. Natura dell'offerta.
L'offerta d'acquisto è irrevocabile, salvo che:
- il giudice ordini l'incanto;

- siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

VI. Contenuto dell'offerta
A pena d'inammissibilità, l'offerta deve indicare:

1. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
2. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
3. le generalità complete dell'offerente e il codice fiscale (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12 c. 2 del DM n. 32 del 26.2.2015) o la partita IVA;
4. il numero e ogni altro dato identificativo del lotto;
5. il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad un quarto del prezzo stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con la presente ordinanza;
6. il termine e il modo del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Questo termine non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.
   L'offerente può indicare un termine più breve – al cui rispetto sarà vincolato a pena di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria – circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della migliore offerta.
   Se è indicato un termine superiore a 90 giorni per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese, l'offerta è considerata valida, ma il termine è ridotto a 90 giorni dall'aggiudicazione;
7. l'importo versato a titolo di cauzione;
8. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
11. il referente della procedura;
12. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.

VII. Documenti da allegare all'offerta.
A pena d'inammissibilità, all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2. copia della procura speciale notarile nel caso di offerta a mezzo di procuratore speciale, anche nel caso in cui tale soggetto rivesta la qualifica di procuratore legale;
3. la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*");
5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente tali incombenze; inoltre
6. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
7. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
8. se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
9. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino la costituzione della società, i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
10. se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

VIII. Altri documenti e informazioni.
All'offerta deve essere allegata la dichiarazione di residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Vercelli ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vercelli.
Nell'offerta dev'essere indicato l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
L'omessa allegazione e indicazione di quanto sopra non è causa di inammissibilità dell'offerta.

IX. Inefficacia dell'offerta.
L'offerta di acquisto non è efficace se:
1. perviene oltre il termine sopra stabilito;
2. è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita;
3. l'offerente non presta cauzione nella misura e nei modi sopra indicati.

X. Cauzione.
L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "**ES. IMM.RE N. 87/2025 – IBAN IT 68 B 03268 22600 052555952451**"; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale **"*Proc. Esecutiva n. 87/2025 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione*"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

XI. Pagamento del bollo.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.
Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it tramite il servizio "*Pagamento di bolli digitali*".

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

ESAME DELLE OFFERTE
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore incaricato. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore incaricato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
All'udienza il Professionista delegato:
- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare a pena d'inammissibilità;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;

- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE
In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente. Qualora invece il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. **In tal caso il Professionista delegato procederà alla 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 sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, pertanto, ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. **In tal caso il Professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.**

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00;
Il Professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo).
La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte da parte del professionista delegato.
Le offerte giudicate regolari 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 6 (sei) giorni con individuazione nel presente avviso di vendita della data d'inizio (coincidente con la data d'udienza di cui sopra) nonché di scadenza, entrambe coincidenti con giornate lavorative (secondo il calendario delle festività nazionali) ed escluso il sabato; **a decorrere dal 20/01/2027 al 26/01/2027 e terminerà alle ore 12,00 di tale ultimo giorno.**
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà automaticamente prolungata di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.
Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore incaricato sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore incaricato sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

AGGIUDICAZIONE
Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il Professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.
Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.
L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato.
Il termine per il deposito è di 90 giorni dall'aggiudicazione, pena la decadenza da essa dichiarata con decreto con cui il giudice dell'esecuzione pronuncia anche la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).
Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.
Entro **3 (tre) giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in Cancelleria:
- del verbale di aggiudicazione;
- di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale del gestore incaricato unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro **5 (cinque) giorni** dall'aggiudicazione il Professionista delegato dovrà provvedere a riaccreditare agli offerenti mediante bonifico bancario gli importi delle cauzioni versate.
Salvo i casi previsti dall'art. 591 *bis*, commi 7 e 9, c.p.c., il custode formulerà istanza, a norma dell'art. 591 *bis*, comma 8, c.p.c., per l'emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare contestualmente all'emanazione del decreto di trasferimento. Per far ciò, il custode invierà al G.E. l'istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione contestualmente alla bozza del decreto di trasferimento oppure trasmetterà l'istanza al Professionista delegato, se soggetto diverso, perché questi l'alleghi alla bozza del decreto di trasferimento.
Il G.E. disporrà con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.
Il custode darà corso all'ordine di liberazione secondo le disposizioni del G.E., senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c., salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 10 c.p.c.
Gli offerenti in sede di presentazione dell'offerta ovvero in seguito all'aggiudicazione, possono esercitare la facoltà ex art. 560, sesto comma cpc di richiedere che l'ordine di liberazione ovvero l'ingiunzione contenuta nel decreto di trasferimento, venga attuato dal custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e seguenti, a spese della procedura, con l'avvertenza che in caso di istanza successiva al decreto di trasferimento le spese della liberazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario;
Nel termine fissato per il versamento del prezzo e comunque **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 (in attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione). Il Professionista delegato richiederà all'aggiudicatario di fornire la dichiarazione antiriciclaggio e, una volta resa, la dovrà allegare unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.
Se la dichiarazione non è resa nel termine sopra indicato, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto (art. 587 c.p.c.).

RINVIO

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Si intendono altresì richiamate le direttive in materia di Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli.

PUBBLICITA'

Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche, sul sito www.astegiudiziarie.it www.asteannunci.it nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it, www.tribunale.vercelli.it e sul nuovo sito del Tribunale di Vercelli raggiungibile al seguente link: https://tribunale-vercelli.giustizia.it/it/aste_giudiziarie.page All'avviso sarà data pubblicità attraverso i principali "Social Media Marketing" (Facebook e Instagram).

CUSTODIA

E' stata nominata Custode Giudiziario la scrivente Avv.Mariangela Restaino con studio in Casale Monferrato (AL) Via Garibaldi n. 22 tel. 0142/452629, email: RESTAI02@restainomariangela.191.it alla quale gli

interessati potranno rivolgersi per visionare l'immobile.
La richiesta potrà essere formulata tramite il Portale Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode.
Casale Monf.to, 09/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv.Mariangela Restaino