Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

TRIBUNALE DI VERCELLI

AVVISO DI VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA

(4° ESPERIMENTO)

Esecuzione immobiliare **n**. **24 / 2025 R.G.E**.

promossa da **COMPLESSO I FIORI, stabile E**, con l'Avv. Sara Demaestri.

L'Avvocato **Andrea BRIGNOGLIO**, con studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo n. 22, professionista delegato nella procedura esecutiva n. 24/2025 R.G.E., vista l'ordinanza di delega del G.E. Dott. Edoardo Gaspari del 28/10/2025, visti gli articoli 490 e 569 e segg. cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **3 FEBBRAIO 2027 alle ore 9.30,** si procederà alla

VENDITA TELEMATICA

tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it" del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti redatta dal Geom. Antonio Barbero in data 08/10/2025 allegata al fascicolo dell'esecuzione (nonché alle eventuali successive integrazioni), che qui si intende per intero richiamata e trascritta ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la descrizione e l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32,

LOTTO UNICO

Piena proprietà di immobile in 13044 **Crescentino** (VC), via Odetti n. 4.

Consistenza e finiture: mansarda inserita in fabbricato condominiale. Il bene oggetto di perizia è composto da un appartamento mansardato (tipologia monolocale) posto al quinto ed ultimo piano sottotetto del condominio "*Complesso I Fiori Stabile E"*, composto da un unico ampio spazio, dotato di bagno e di due porzioni di sottotetto non praticabili.
Il Condominio dispone di accesso pedonale dal civico n. 4 di Via Odetti; l'appartamento è accessibile dal vano scala condominiale dotato di ascensore che termina la corda al quarto piano. L'ultimo piano mansardato condominiale non è servito dall'ascensore ma solo dalle scale comuni, inoltre l'altezza di sbarco dall'ultima rampa delle scale al soffitto è di soli circa mt.1,75.
L'appartamento si trova in **pessime condizioni manutentive**, mentre il Condominio si presenta in discrete condizioni di manutenzione. La costruzione è stata ultimata negli anni '70 e, nel corso degli anni, non sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria significativa. Pertanto le caratteristiche costruttive, le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione (anni 1973-1974).
Il lotto pignorato ha esposizione libera con affaccio verso l'esterno a nord solo dalle due finestre del bagno; gli altri lati non hanno affaccio diretto. In copertura vi sono quattro lucernari che si presentano in pessime condizioni e lasciano passare l'acqua in occasione di forti precipitazioni.
• Strutture verticali: tradizionale in cemento armato con pilastri e travi,
• Solai: laterocemento,

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

• Copertura: a falde in laterocemento con soprastante manto di tegole, perlinatura interna in legno,
• Tamponamenti e pareti interne: muratura con intonaco,
• Pavimentazione interna: in ceramica, come per i rivestimenti,
• Infissi esterni ed interni: serramenti esterni in legno con vetro singolo e privi di oscuranti, unica porta interna per accesso al bagno in legno con inserto in vetro,
• Impianto elettrico e idrico - sanitario, di tipo civile,
• Assenza di impianto fisso di riscaldamento, utilizzo di stufa a pellets, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico presente nel bagno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Attualmente l'**immobile è abitato dall'esecutato.**

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vercelli, non è emersa la presenza di contratti di locazione stipulati dall'esecutato ed aventi oggetto il bene immobile in questione.

Dati Catastali: immobile in Crescentino (VC), identificato al NCEU al **Foglio 22, part. 510, sub. 24**, cat. A2, Classe 1, vani 2,5, superficie catastale 83 mq., rendita € 187,22, piano 5.
(Il bene era prima identificato al NCEU al Foglio 22 part. 311 sub. 24).
Il bene così identificato corrisponde esattamente al bene oggetto di pignoramento.

Attestazione Certificazione Energetica: L'immobile non dispone di certificazioni di impianti elettrico e idrico. Non dispone di APE.

Corrispondenza catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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**.
Nel corso dell'accesso agli atti effettuato dal perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino (VC), sono state fornite le seguenti pratiche edilizie:
-Licenza edilizia n. 88/E-1973 del 18/07/1973-nuova costruzione fabbricato E nella Lottizzazione Strada Campagna-Quartiere residenziale I fiori. Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 01.08.1980;
-Licenza edilizia in variante n. 24/74/e del 01/10/1974;
-Concessione edilizia in sanatoria n. 02 del 10/03/1997-trasformazione con opere di sottotetto non abitabile in abitabile.

Spese condominiali: In base alla comunicazione dell'Amministratore datata 23/07/2025, risulta che l'importo medio annuo delle spese condominiali è pari ad € 315,00.
Risultano non pagate dall'esecutato le seguenti spese: spese per l'anno in corso (gest. 24/25) € 308,77 e anno precedente (gest. 23/24): € 321,54, oltre all'importo spese straordinarie già deliberate per adeguamento impianto ascensore: € 418,00, così per spese condominiali non pagate per complessivi € 1.048,31 (alla data del 23/07/25).

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

Confini: Elencati da nord, in senso orario: a nord prospetto su area comune mappale n. 343, a est vuoto su cortile mappale n. 343, a sud vano scala comune e abitazione mappale n. 510/22, a ovest ancora vuoto su cortile comune n. 343.

Parti comuni: Le parti comuni del condominio non sono individuate catastalmente: nell'elaborato planimetrico è riportata l'indicazione BCNC - bene comune non censibile. Si tratta del vano scala di accesso agli appartamenti, con relativo vano ascensore. La porzione abitativa in oggetto fa parte di un edificio condominiale e, pertanto, le parti comuni, oltre quelle raffigurate sul citato elaborato planimetrico, sono quelle abitualmente assegnate al condominio dal Codice Civile (tetto, facciate, recinzione ecc.).

MODALITA' DELLA VENDITA

PREZZO BASE per il **LOTTO UNICO: € 7.594,00**
OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base): **€ 5.696,00**
Rilancio minimo in caso di gara: € 250,00.
Si precisa che, in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento qualora ci fosse la gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DATA DELLA VENDITA: 3 FEBBRAIO 2027 alle **ore 9,30**.
Deposito delle offerte: entro le ore 12,00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per la vendita.

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

Modalità della vendita telematica asincrona

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che:
a) il gestore della vendita telematica sia Aste Giudiziarie Inlinea spa;
b) il portale del gestore della vendita telematica sia il sito: www.astetelematiche.it
c) il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato sopra indicato.

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

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 solo in via telematica (personalmente oppure a mezzo di un avvocato ma solo per persona da nominare) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".
L'offerta d'acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno feriale (escluso il sabato) antecedente a quello fissato per la 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.
L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovverosia

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32/2015 l'offerta dovrà essere formulata mediante invio a mezzo telefax al seguente numero: 0161597416 (all'attenzione della Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vercelli), nonchè a mezzo posta elettronica certificata del professionista delegato all'indirizzo avvandreabrignoglio@puntopec.it.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, DM n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
L'**offerta di acquisto** è **irrevocabile** e dovrà riportare, tra l'altro:
l'**ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura, l'**anno** e il **numero di ruolo generale** della procedura; il **numero** o altro dato identificativo **del lotto;** l'indicazione del **referente della procedura;** la **data** e l'**ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; le complete **generalità dell'offerente** (cognome, nome e data di nascita), l'indicazione del **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 26.02.2015) o della **partita Iva;** se l'offerente è coniugato deve essere indicato il **regime patrimoniale** della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto 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; in caso di offerta in nome e per conto di un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente- o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (tale **autorizzazione del Giudice Tutelare dovrà essere allegata all'offerta)**; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente- o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (tale autorizzazione del Giudice Tutelare dovrà essere allegata all'offerta).
L'offerta potrà essere presentata da un avvocato ma solo per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. In tal caso, nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al professionista nei 3 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.
L'offerta dovrà inoltre indicare:
1)il lotto e i dati identificativi dell'immobile (dati catastali e indirizzo) per il quale è stata proposta l'offerta;
2) il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita secondo le modalità fissate con l'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia della stessa), nonchè i tempi e le modalità dì pagamento del prezzo offerto e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti ed ogni altro elemento utile eventualmente ai fini della valutazione della convenienza dell'offerta. Detto termine non potrà essere superiore a **90 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale**), con la possibilità dell'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal Delegato ai fini della migliore offerta;
3) l'offerente, qualora non risieda nel comune di Vercelli, dovrà eleggere domicilio nel comune di Vercelli al momento dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
4) l'offerta dovrà altresì contenere: l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numeri 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'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
5) all'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità: copia del **documento d'identità** e del **codice fiscale dell'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*"); se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo); se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente sia di chi 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 di identità e copia del codice fiscale sia del soggetto offerente, sia 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 i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia; **l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, sia dell'attestato di prestazione energetica,** con

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.
6) 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. (e meglio sotto precisato).
7) L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di **cauzione una somma pari al 10% del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "**Es. Imm. n. 24/2025 R.G.E. lotto UNICO - versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.
Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura "RGE n. 24/2025" presso Banca di Asti-Biver Banca spa, filiale di Casale Monferrato, alle seguenti coordinate **IBAN: IT 44 Z060 8522 6000 0000 0027 208.**
Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.
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. L'offerente deve procedere la **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".
8) 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 avverrà esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
9) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc, che l'offerta telematica possa essere presentata solo dall'offerente (o da uno degli offerenti) nel rispetto della normativa vigente (art. 579 cpc e 12 co. 4 D.M. 32/2015). Non sarà possibile pertanto avvalersi per la trasmissione della stessa di un mero presentatore.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte è fissato per il **giorno 3 FEBBRAIO 2027 ore 9,30** e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'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 oppure 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:

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

–verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
–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.

Deliberazioni sulle offerte ed eventuale gara

– in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; in tal caso il professionista delegato procederà alla deliberazione sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali;
– in caso di pluralità di offerte: nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore 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 all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene oggetto dell'esecuzione 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 quanto sopra indicato. 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 durata di **sei giorni,** dal **03/02/2027 al 08/02/2027** (la data di inizio coincide con la data d'udienza di cui sopra) 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 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 o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento delle operazioni di vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita, né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione e versamento del prezzo

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 **giorni 90** (novanta) **dall'aggiudicazione** (tale termine non è soggetto a sospensione feriale); 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.

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 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.

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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge (i cui oneri sono posti a carico dell'aggiudicatario).

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti: se se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e cancellazioni saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il Delegato darà notizia dell'avvenuta aggiudicazione tramite pec al custode giudiziario affinchè questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione, tenuto conto del quanto indicato dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 560, comma 8° cpc.

In sede di presentazione delle offerte (con nota allegata) al più tardi in seguito all'aggiudicazione, l'offerente aggiudicatario potrà esercitare la facoltà ex art. 560, VI 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 all'art. 605 e seguenti cpc a spese della procedura. **Qualora tale facoltà sia esercitata con istanza successiva al decreto di trasferimento, la liberazione avverrà a cura del custode ma le relative spese saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

****

Entro tre giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

a) del verbale di aggiudicazione;
b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale www.astetelematiche.it , unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di esse.
Entro 5 giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì provvedere a riaccreditare agli offerenti, mediante bonifico bancario, gli importi delle cauzioni versate (al netto di eventuali oneri bancari); la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico da effettuarsi a favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.
Dell'avvenuta aggiudicazione il professionista delegato dovrà altresì dare notizia tramite PEC al custode giudiziario affinchè questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite se non ancora effettuata ovvero formuli istanza per l'emissione dell'ordine di liberazione.
Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il professionista delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione.

Precisa che

ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un credito fondiario il versamento del saldo prezzo (secondo quanto previsto dall'art. 41 del D.Lgs. 01/08/1993 n. 385) dovrà effettuarsi entro 90 giorni dall'aggiudicazione direttamente all'istituto mutuante a concorrenza del credito garantito per capitale, accessori e spese determinato autonomamente dall'istituto e soggetto a controllo successivo del Giudice dell'Esecuzione (in sede di approvazione del progetto di distribuzione e di liquidazione delle spese); l'eventuale residuo dovrà essere invece versato sul conto corrente della procedura con assegni circolari non trasferibili intestati come sopra o con bonifico bancario. In caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la cauzione versata verrà confiscata , salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

Condizioni di vendita

A) Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Rep. 06/06/2001 n. 380, nonchè ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.37, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità e difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
L'immobile viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nonché nelle successive eventuali integrazioni di perizia.
B) Per ciascun lotto il prezzo per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come

Avv. Andrea Brignoglio
Via Magnocavallo n. 22
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142-461235 Fax 0142-424423
pec: avvandreabrignoglio@puntopec.it

eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a 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 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.
E) 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;
F) Il presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet del Tribunale www.tribunale.vercelli.it, sul sito www.astegiudiziare.it, sul sito www.asteannunci.it, nonché sul sistema "Rete Aste Real Estate" e quindi sui siti internet *Casa.it, Idealista.it* e *Bakeca.it* e *Subito.it,* nonché sui social media *Facebook.com* ed *Instagram.com*;
G) Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta al Custode Giudiziario, che dovrà essere effettuata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode. La disamina dei beni si svolge con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati ed ad impedire che essi abbiano contatti tra loro.
Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Delegato presso il proprio studio in Casale Monferrato (AL), via Magnocavallo n. 22 (tel. 0142-461235- fax: 0142-424423- mail avv.brignoglio@tiscalinet.it) cui è possibile rivolgersi per ulteriori informazioni.
Maggiori informazioni sono comunque reperibili sul sito www.astegiudiziarie.it

Custodia

Il sottoscritto professionista è stato altresì nominato custode giudiziario dei beni pignorati: gli interessati potranno rivolgersi al sottoscritto per prendere visione degli immobili. Le visite potranno svolgersi dal lunedì al venerdì (esclusi i giorni festivi) dalle ore 9,00 alle ore 19,00. Gli interessati, previa richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche, hanno facoltà di contattare il custode per concordare i tempi della visita e ricevere maggiori informazioni.
Si avvisa che presso il Tribunale è disponibile uno sportello di consulenza e assistenza al pubblico per la formulazione delle offerte telematiche e problematiche connesse, gestito da Astegiudiziarie Inlinea spa.
–Si può altresì ricevere supporto tecnico ed assistenza durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, mediante i seguenti contatti:
–numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
–centralino: 0586/2014 – email: assistenza@astetelematiche.it
Casale Monferrato-Vercelli, lì 20/11/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Brignoglio

